



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ
OBJEKTU V BÝVALÉM SKLADOVACÍM AREÁLU V
BRNĚ**

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF A FORMER WAREHOUSE AREA IN
BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Petr Bíza

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2016

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Ing. Petr Bíza**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika**
Akademický rok: 2015/16

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu v bývalém skladovacím areálu v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek jehož součástí bude stavba vybraného typu. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam literatury:

Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2013. London 2013. ISBN 978-0-9569313-6-8.

Melen, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství, č. 5. CERM, s.r.o., 2006 Brno. ISSN 1211-443X.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU). Nejprve jsou v práci rozebrány současné platné právní předpisy, teoretické pojmy a postupy z oblasti oceňování nemovitostí. Následně je popsána metodika Analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. V praktické části byla analýza aplikována na reálný případ, konkrétně na bývalý skladovací areál stavební firmy, který se nachází v Brně – Maloměřicích. Pro tento areál byly navrženy varianty využití, z kterých byly postupnými zkouškami analýzy HABU vybrány, čtyři varianty, z nich byla zvolena jedna, která bude pro areál nejvyšším a nejlepším využitím

Abstract

This diploma thesis focuses on the highest and best use analysis (HABU) of property. In first chapters there is mention about current legislation, theoretical terms and methods of property valuation in Czech republic. The next chapter describes a methodology for the highest and best use analysis. The analysis itself was applied to real case, specifically to a former storage area of the construction company, which is located in Brno - Maloměřice. For this area were designed scenarios of possible use and four of them were chosen using tests of HABU analysis. In the end, one of them was chosen which is being considered the highest and best use for this property.

Klíčová slova

oceňování majetku, analýza nejvyššího a nejlepšího využití, tržní oceňování, rozpočet, THU, výnosové ocenění, nákladové ocenění, výnosová metoda, věčná renta, pronájem, úvěr, fyzická možnost, legální přípustnost, finanční opodstatněnost, maximální výnosnost

Keywords

property valuation, the highest and best use analysis, market valuation, budget, THU, yield valuation method, investment valuation method, perpetual annuity, rent, loan, credit, physical possibility, legal admissibility, financial feasibility, maximal productive use

Bibliografická citace

BÍZA, P. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu v bývalém skladovacím areálu v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 103 s., 101 s. příloh, Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2016

.....
podpis

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval svému vedoucímu diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za veškerou pomoc a rady poskytnuté během vypracovávání této práce.

Dále bych rád poděkoval těmto osobám: Ing. Vendule Kouřilové, Ing. Michaelae Marečkové a Ing. Jaroslavu Hrůzovi, PhD. za vstřícný přístup a pomoc při opatřování podkladů k této práci.

V neposlední řadě děkuji svojí rodině a přítelkyni za duševní podporu, kterou mi poskytovali po celou dobu mých studií.

OBSAH

1. ÚVOD	9
2. TEORETICKÁ ČÁST	10
2.1 Právní předpisy	10
2.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	10
2.1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku	10
2.1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	11
2.1.4 Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících	11
2.1.5 Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících	12
2.1.6 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu	12
2.1.7 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí	13
2.1.8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	13
2.2 Základní pojmy	13
2.2.1 Nemovitá věc	14
2.2.2 Pozemek a parcela	14
2.2.3 Stavba, budova	16
2.2.4 Součást věci a příslušenství věci	17
2.2.5 Nájem, nájemné	17
2.2.6 Cena a hodnota	18
2.2.7 Brownfield	21
2.2.8 Index podlažní plochy	21
2.3 Způsoby oceňování	22
2.3.1 Oceňování podle cenového předpisu	22
2.3.2 Jiné způsoby oceňování	24
2.4 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití	26
2.5 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ	30
2.5.1 Městská část Maloměřice a Obřany	30
2.5.2 Popis území a širších vztahů	31
2.5.3 Databáze brněnských brownfieldů	32
2.5.4 Popis pozemků	33
2.5.5 Popis stávajících staveb	35
3. PRAKTICKÁ ČÁST	37
3.1 PŘEDMĚT ANALÝZY	37
3.1.1 Informace o investorovi	37
3.1.2 Informace o předmětu analýzy	37
3.2 PRAVDĚPODOBNÉ ZPŮSOBY VYUŽITÍ	38
3.3 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI	40

3.4 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI	44
3.5 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI	46
3.5.1 Popis metodiky výpočtu finanční opodstatněnosti	47
3.5.2 VARIANTA 1 – PŘESTAVBA NA KOMERCI.....	49
3.5.2.1 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí	49
3.5.2.2 Výpočet nákladů na přestavbu stávajících objektů.....	51
3.5.2.3 Výpočet výnosů z pronájmu komerčních objektů	57
3.5.2.4 Výpočet zbytkové hodnoty při prodeji objektů za 15 let.....	61
3.5.2.4 Výpočet výnosů z prodeje pozemků.....	64
3.5.2.5 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti.....	68
3.5.3 VARIANTA 2 – ROZDĚLENÍ POZEMKU A PRODEJ PARCEL.....	68
3.5.3.1 Výpočet nákladů na demolici objektů a vyčištění pozemku.....	69
3.5.3.2 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí	70
3.5.3.3 Výpočet výnosů za prodej pozemků.....	71
3.5.3.4 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti.....	72
3.5.4 VARIANTA 3 – VÝSTAVBA RD NA KLÍČ	72
3.5.4.1 Výpočet nákladů na demolici objektů a vyčištění pozemku.....	73
3.5.4.2 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí	73
3.5.4.3 Výpočet nákladů na výstavbu domů	74
3.5.4.4 Výpočet výnosů z prodeje domů a pozemků	74
3.5.4.5 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti.....	76
3.5.5 VARIANTA 4 – VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ A JEJICH PRONÁJEM	77
3.5.5.1 Výpočet nákladů na demolici objektů SO 01 a SO 02	78
3.5.5.2 Výpočet nákladů na vybudování komunikací a inženýrských sítí.....	79
3.5.5.3 Výpočet nákladů na výstavbu bytových domů	80
3.5.5.4 Výpočet výnosů z pronájmu bytů	81
3.5.5.5 Výpočet zbytkové hodnoty při prodeji bytů po 30 letech.....	87
3.5.5.6 Výpočet nákladů na splácení úvěru	92
3.5.5.7 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti.....	94
3.6 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI	95
4. ZÁVĚR	98
5. SEZNAM ZDROJŮ	99
5.1 Odborná literatura	99
5.2 Právní předpisy	99
5.3 Online zdroje	99
6. SEZNAM ZKRATEK, OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	100
7. SEZNAM PŘÍLOH.....	102

1. ÚVOD

Hodnota nemovitosti a majetku jako takového je v zásadě dána jeho skutečnou hodnotou ke dni ocenění v daném místě a segmentu trhu. Nicméně k určení hodnoty majetku, lze také přistupovat v rovině výnosové, kdy cena majetku je dána sumou budoucích čistých výnosů, které provozovateli nemovitosti plynou z jejího provozu, tedy ze způsobu jejího užívání. Mnoho nemovitostí, které se obchodují na realitním trhu, mají široký potenciál využití, a přesto v mnoha případech nejsou plně nebo alespoň částečně využívány. Za použití analýzy nejvyššího a nejlepšího využití lze z těchto potenciálních možností vyčlenit právě takovou, která majiteli přinese maximální výnos a tedy nejvyšší hodnotu majetku. Jedná se tedy o finanční analýzu daného majetku ve vztahu k jeho možnostem a postavení na trhu.

V první části diplomové práce jsem se zaměřil na teorii tržního oceňování majetku obecně a na teorii metody analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. První část obsahuje také některé základní pojmy a pravidla z oblasti oceňování. Následně je tu rozebrána teorie analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a popis oceňovaných pozemků a nemovitostí.

V druhé - praktické části diplomové práce jsem se zaměřil na aplikaci metody nejvyššího a nejlepšího využití na příkladu z praxe. Metodu jsem aplikoval na bývalý skladovací areál v Brně Maloměřicích, který byl dříve využíván pro skladování zásob stavební firmy, parkování mechanizace a ubytování jejich zaměstnanců. V současnosti je areál bez využití.

2. TEORETICKÁ ČÁST

2.1 Právní předpisy

V této kapitole budou vyjmenovány základní předpisy, které přímo i nepřímo souvisí s činností oceňování nemovitostí a lze se s nimi setkat při výkonu znalecké činnosti.

2.1.1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Tento zákon je účinný od 1. 1. 1998 a je prvním zákonem o oceňování majetku, do té doby bylo oceňování majetku upravováno pouze vyhláškami. Zákon byl několikrát novelizován a jeho poslední novelizace č. 228/2014 Sb. je účinná od 7. 11. 2014. Zákon je prováděn vyhláškou č. 441/2013

Podle §1 *„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“*¹

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen, které upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. Dále jej nelze použít při oceňování přírodních zdrojů, pokud se nejedná o lesní pozemky.

2.1.2 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Touto vyhláškou se provádí oceňovací zákon. Vyhláška je průběžně novelizována, protože zejména její přílohy reflektují vývoj cen na trzích s nemovitostmi. Poslední novelizace je účinná ke dni 1. 1. 2016.

Podle § 1 *„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“*²

Vyhláška upravuje oceňování pozemků a rozlišuje mezi pozemky stavebními, zemědělskými, pozemky lesními, pozemky vodních děl a jinými pozemky. Dále

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 1

² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 1

vyhláška upravuje oceňování staveb a to nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. V této vyhlášce je upraveno také oceňování věcných práv k nemovitostem (právo stavby), oceňování trvalých porostů a oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků.

2.1.3 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Tento zákon je účinný od 1. 1. 1991. Jeho poslední novelizace č. č. 353/2014 Sb. je účinná od 15. 1. 2015.

Podle § 1 „*Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.*“³

Zákon lze uplatnit i při převody práv a převody a přechody práv k nemovitostem. Podle zákona se neřídí odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a úroky, které uplatňují jiné právní předpisy. Zákon upravuje práva a povinnosti osob a pravomoci státních orgánů při ovlivňování cen a specifikuje, kdy může k regulaci cen dojít. Dále určuje způsob evidence cen, poskytování informací o cenách a upravuje podmínky kontroly cen. Určuje také postihy za správní delikty v oblasti cen.

2.1.4 Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících

Tento zákon poprvé vešel v platnost už v roce 1967 a první novelizace se dočkal teprve před deseti lety. Jeho poslední novelizace vešla v účinnost 1. 1. 2012.

Tento zákon upravuje výkon činnosti znalců a tlumočníků, kteří jsou zapsáni do seznamu znalců a tlumočníků, které jsou vedeny krajskými soudy. Určuje, kdo může být znalcem, kdo jej může navrhnout a kým může být jmenován, popisuje povinnosti znalců při výkonu jejich činnosti, stanovuje systém jejich odměňování a náhrad a také popisuje zánik či pozastavení znalecké činnosti. Zabývá se i ustanovením znalců, kteří nejsou zapsáni na seznamu znalců a tlumočníků a také upravuje pravidla pro činnost znaleckých ústavů. Také popisuje právní dopad a pokuty za správní delikty, které mohou vzniknout při výkonu znalecké činnosti.

³ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1

2.1.5 Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících

Vyhláška je účinná od roku 1967 a vešla v účinnost spolu se zákonem o znalcích a tlumočnících, byla několikrát novelizovaná a její poslední novelizace vešla v účinnost 1. 1. 2003.

Ve vyhlášce je upřesněna problematika řízení znalecké a tlumočnické činnosti, tedy jejich jmenování, výběr, ověřování způsobilosti a vedení seznamů znalců a tlumočníků a ústavů. Dále upřesňuje výkon znalecké a tlumočnické činnosti, lhůty pro provedení posudků, náležitosti posudků, podmínky sazby pro odměňování znalců i ústavů včetně možností zvýšení i snížení odměn za zvláštních podmínek a také náhrady za výdaje spojené s vyhotovováním posudků.

2.1.6 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon je účinný od 1. 1. 2007. Od svého prvního vydání byl již mnohokrát a poměrně často novelizován, naposledy v roce 2015, kdy jeho poslední novela vešla v účinnost 1. 4. 2015.

Podle §1 *„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.*

Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.“⁴

⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 1

2.1.7 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon je účinný od 1. 1. 2014 a byl třikrát novelizován. Poslední novelizace je účinná od 1. 1. 2016.

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické.“⁵

Ve vztahu k oceňování lze z katastru nemovitostí získat informace podstatné pro oceňování, například identifikační údaje pozemků, staveb a jejich majitelů, vlastnická práva k nemovitostem, podíly na spoluvlastnictví, zástavní práva, práva stavby, věcná břemena, předkupní práva a další informace. Nedílnou součástí katastru je také geometrické určení pozemků a staveb a jejich vyznačení v mapových podkladech.

2.1.8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Dlouho připravované a očekávané nové znění tohoto zákona známé též jako „nový občanský zákoník“ je účinné od 1. 1. 2014 a dosud nebylo novelizováno.

Tento zákon patří k páteřním zákonům české legislativy a upravuje především soukromé právo a široké spektrum jeho působnosti. Ve vztahu k oceňování jsou zde důležité části, které se týkají věcných práv, dědických práv a práv smluvních. Definiuje některé důležité pojmy podstatné při oceňování nemovitých věcí.

2. 2 Základní pojmy

Nyní je třeba se seznámit se základními pojmy, se kterými se můžeme setkat v průběhu oceňování nemovitých věcí. Znalost správného výkladu pojmů a schopnost jejich aplikace je základem k bezchybné činnosti v odvětví oceňování.

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 1, odst. (1) a (2)

2.2.1 Nemovitá věc

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „NOZ“) definuje nemovité věci jako *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.“*⁶ O nemovitou věc se jedná i v případě, že by podle jiného právního předpisu nebyla součástí pozemku, ale tuto věc nelze přemísťovat, aniž by přitom byla porušena její funkce či podstata.

Oproti dřívějším definicím nemovitých věcí NOZ nově zahrnuje do nemovité věci i věcná práva, které k ní náleží. Takovou nemovitou věcí může tedy v tomto smyslu být i například právo stavby apod.

2.2.2 Pozemek a parcela

Pozemek

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) se rozumí *„**pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*⁷

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „oceňovací zákon“) člení pozemky pro účely ocenění takto:

- „a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)26).*

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 498, odst. (1)

⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 2, písm. a)

(2) *Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na*

a) nezastavěné pozemky,

...

b) zastavěné pozemky,

...

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“⁸

Další členění pozemků stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Dle oceňovacího zákona pro účely oceňování není **stavební pozemek**, který obsahuje pouze podzemní nebo nadzemní vedení, které nedosahuje úrovně terénu, nebo podzemní části dopravních staveb nebo vodohospodářských staveb včetně příslušenství, které nejsou součástí. Stavebním pozemkem také není pozemek, který obsahuje stavby, které nejsou spojené se zemí základem, včetně doplňkových staveb jako jsou ploty nebo studny.

Výchozí je pro účely oceňování účel zapsaný v katastru. Při nesouladu s KN nicméně rozhoduje skutečný stav.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) specifikuje **stavební pozemek** jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*“⁹ **Zastavěný stavební pozemek**, je pozemek vedený v KN jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla tvořící společné celky s budovami. **Zastavitelné plochy** jsou tedy plochy určené k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Parcela

Pozemek, který má geometrické a polohové určení v katastrální mapě a má parcelní číslo se podle katastrálního zákona nazývá parcelou. Parcely se dělí na stavební parcely a pozemkové parcely. Stavební parcely jsou ty, které jsou vedeny v katastru nemovitostí

⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 9, odst. (1) a (2)

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. (1), písm. b)

jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemkové parcely jsou všechny ty, které nejsou stavební parcely.

2.2.3 Stavba, budova

Stavební zákon definuje stavbu jako „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“¹⁰

Podle zákona o oceňování majetku

„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“¹¹

Zároveň platí, že se stavba oceňuje podle způsobu užití. Existuje-li nesoulad mezi skutečným užitím stavby a účelem, pro který byla stavba povolena a kolaudována, vychází se při ocenění ze skutečného způsobu užití. Pokud nebyly dochovány dokumenty o účelu, ke kterému byla stavba povolena, nebo pokud údaje v katastru nemovitostí nesouhlasí se skutečným způsobem užití, vychází se z technického vybavení a uzpůsobení budovy, které určí její způsob užití pro účely ocenění.

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 2, odst. (3)

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 3, odst. (1)

2.2.4 Součást věci a příslušenství věci

Občanský zákoník definuje pojmy součást věci a příslušenství věci takto: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“¹² Platí zde, že u pozemku je jeho součástí prostor nad ním i pod ním a pokud je na pozemku podzemní stavba, která není věcí nemovitou, je součástí pozemku i ona, třebaže by zasahovala pod pozemek jiný. K pozemku náleží také rostliny, které na něm vzešly.

2.2.5 Nájem, nájemné

Nájem vznikne, pokud se dva subjekty – pronajímatel a nájemce dohodnou, že nájemce bude užívat věc, která je vlastnictvím pronajímatele. Pronajímat lze věci movité i nezuživatelné věci nemovité. Pronajmout lze také část věci nemovité, například byt, který je součástí bytového domu, či garáž nebo garážové stání.

Pronajímatel je zavázán poskytnout nájemci pronajatou věc tak, aby ji šlo užívat v rozsahu, který byl ujednán. Také je zavázán udržovat ji v takovém stavu, aby bylo možné věc užívat ve sjednaném rozsahu. Obvykle jsou součástí nájmu také služby poskytované spolu s pronájmem nemovitosti, zejména jde o distribuci energií, svoz odpadu nebo úklid společných prostor.

Pod pojmem *nájemné*, rozumíme částku, kterou pronajímatel pravidelně inkasuje od nájemce za poskytnutí nájmu za předem dohodnuté období, nejčastěji měsíčně nebo ročně. Tato částka zpravidla pokrývá pronajímatelovy náklady na provoz dané věci a zároveň je také zvýšena o zisk, který pronajímateli přináší pronájem dané nemovitosti nad rámec nákladů na provoz. Její skutečná výše záleží na dohodě, kterou mezi sebou uzavřou pronajímatel a nájemce. Dohoda se obvykle uzavírá písemně, nájemní smlouvou.

Občanský zákoník zmiňuje výši nájemného takto:

„(1) *Strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.*

(2) *Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.*“¹³

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 505

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2246, odst. (1) a (2)

Nájemné lze během pronájmu pravidelně zvyšovat (například ročně), pokud se tak dohodnou pronajímatel a nájemce ve smlouvě o pronájmu. Nájemné lze zvýšit i tehdy, pokud majitel nemovitosti stavebními úpravami zvýší užitnou hodnotu nemovitosti, nebo stavebními úpravami dosáhne snížení nákladů na energie a vodu.

2.2.6 Cena a hodnota

Cena a hodnota jsou dva pojmy, které bývají občas zaměňovány, avšak jejich význam je odlišný a je třeba je umět rozeznat

Cena

„Cena je částka nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Může a nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena nemusí odpovídat hodnotě, kterou má pro jiné osoby.“¹⁴

Hodnota

Hodnota není cenou, jedná se o ekonomickou kategorii, která sice vyjadřuje peněžní částku, avšak může nabývat různých hodnot v závislosti na mnohých faktorech. Hodnota věci může být rozdílná, protože pro různé subjekty může mít daná věc různý prospěch, užitek či osobní význam. Z tohoto důvodu je při určování hodnoty třeba vždy uvádět o jakou hodnotu se jedná (např. výnosová, investiční, umělecká, historická apod.)

Dalo by se tedy říct, že cena je konkrétním peněžním vyjádřením skutečné transakce zaplacené za zboží nebo služby a je stanovena na základě hodnoty prodávané věci či služby.

Ceny lze dále dělit následovně:

Cena zjištěná

Jinak řečeno je taky cenou *úřední* a jedná se o cenu, která je zjištěna na základě právního předpisu, tedy zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

¹⁴ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47

Tato cena se vždy používá pro případy vyměrování některých daní, pro určení ceny nemovitostí pro investiční fondy, k vyčíslení náhrad za vyvlastnění, nebo vyčíslení škody na lesních porostech

Cena tržní (obecná)

Jinými slovy také *cena obvyklá*. Podle Bradáče je *částka, za kterou je možné věc koupit nebo prodat v daném místě a čase*.¹⁵

Cenu obvyklou definuje také oceňovací zákon a to takto: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim*.“¹⁶

Tato cena se zjišťuje na základě porovnání s cenami za obdobné zboží nebo služby v daném místě a čase. V případě nemovitostí se obvykle sestavuje databáze obdobných nemovitostí a následně se porovnávají metodami zohledňující rozdílné faktory jejich vlastností oproti oceňované nemovitosti, díky čemuž získáme tržní cenu.

Cena reprodukční

Bradáč ji definuje takto: „*Cena reprodukční je částka, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době jejího ocenění, bez odpočtu opotřebení*.“¹⁷

Lze ji určit položkovým rozpočtem nebo pomocí THU.

¹⁵ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 52

¹⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2, ods. (1)

¹⁷ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

Cena historická

Cena, za kterou bylo možné koupit věc v době jejího pořízení, tedy bez opotřebení. Nachází uplatnění zejména v oblasti účetnictví.

Věcná hodnota

„Věcná hodnota je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení. Přiměřené opotřebení odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a intenzity používání a snižená a náklady na odstranění vážných závad, které znemožňují užívání věci.“¹⁸

Zákon o oceňování majetku definuje její obdobu jako cenu zjištěnou nákladovým způsobem.

Výnosová hodnota

Jiným názvem *kapitalizovaná míra zisku* či *kapitalizovaný zisk*. Jedná se o „*Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.*“¹⁹

Získáme ji ze zjištěného nájemného za nemovitost, které je nutné snížit o náklady na údržbu nemovitosti a ostatní náklady spojené s jejím provozem (kromě těch, které jsou součástí nájmu). Patří sem například správa nemovitostí, pojištění, údržba, daň z nemovitosti a jiné.

Pro konstantní příjmy se vypočte tzv. věčnou rentou podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra setinná}}$$

Nejsou-li příjmy konstantní nebo trvalé, je třeba použít složitější matematické vztahy. Třeba pro výnosy konstantní, ale trvající po omezenou dobu, se použije vzorec:²⁰

¹⁸ a ¹⁹ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 51

²⁰ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 286

$$C_v = \frac{\text{úročitel}^{\text{životnost stavby}} - 1}{\text{úročitel}^{\text{životnost stavby}} \times \text{úroková míra setinná}}$$

2.2.7 Brownfield

Výraz pocházející z angličtiny, v ČR bývá občas užíváno ekvivalentního výrazu „deprimující zóna“.

Tento termín se souhrnně používá pro nemovitosti, které jsou buď částečně, nebo úplně nevyužívané, jsou dlouhodobě mimo provoz a obvykle na nich neprobíhá ani pravidelná údržba. Většinou se jedná o pozůstatek po průmyslové, zemědělské, obchodní, vojenské či rezidenční zástavbě, která pozbyla z ekonomických, legislativních či jiných důvodů svojí funkce a nemá v současném stavu využití. Často se jedná o oblasti v zástavbě měst a obcí, které nabízí potenciál pro investice a celkový rozvoj dané oblasti z pohledu urbanistického, technického, ekonomického a společenského.

Metoda HABU se z velké části týká právě investic do brownfieldů, ať už v případech jejich revitalizace a nového využití, či úplného odstranění. Problematika revitalizace brownfieldů může často narážet na překážky spojené s odstraňováním pozůstatků původních staveb či jejich památkovou ochranou a nemožností demolice. Často se také jedná o kontaminovaná a neudržovaná území. Tato hlediska by měla být zohledňována především během zkoušek fyzické a legální přípustnosti.

2.2.8 Index podlažní plochy

Index podlažní plochy (dále jen IPP) je hodnota, která udává míru využití v daném území, která je daná územním plánem a příslušnou místní vyhláškou. Je jedním ze základních nástrojů pro regulaci výstavby.

Vypočítá se jako poměr hrubé podlažní plochy v m² k celkové výměře konkrétního území, resp. parcely. V územním plánu města Brna je uvedeno, že IPP udává vždy maximální hodnotu využití daného území, pouze u vyjmenovaných ploch může označovat minimální hodnotu.

Vzorec pro výpočet:

$$IPP = \sum \text{m}^2 \text{ hrubé podlažní plochy} / \sum \text{m}^2 \text{ základní funkční plochy}$$

„Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu“²¹

2.3 Způsoby oceňování

2.3.1 Oceňování podle cenového předpisu

Cenovým předpisem se v této kapitole rozumí oceňovací vyhláška č. 441/2013 k provedení zákona o oceňování majetku neboli oceňovací vyhláška. Ocenění cenovým předpisem je v určitých případech stanoveno přímo zákonem.

Oceňování nákladovým způsobem

Cena stavby se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp$$

kde:

CS cena stavby [Kč]

CN cena stavby stanovená nákladovým způsobem [Kč]

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu [-], který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P$$

kde:

I_T index trhu [-]

I_P index polohy [-]

²¹ Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

Cena určená nákladovým způsobem se určí vzorcem

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde:

CS_N cena stanovená nákladovým způsobem [Kč]

ZCU základní cena upravená za měrnou jednotku, podle druhu a účelu stavby [Kč]

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o opotřebení stavby [%]

ZCU – základní cena upravená, se určuje koeficienty K_i , které se určují zvlášť pro každý druh stavby. Jejich určení je uvedeno v §12 až §21 a v přílohách. Zvláštní postup se praktikuje při oceňování jednotek a vodohospodářských staveb.²²

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu

Tímto způsobem se ocení stavba, která je k datu ocenění celá nebo částečně pronajatá či nepronajatá v případech, které jsou určeny v § 31, odst. (1). Cena se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem [Kč]

N roční nájemné [Kč/rok], upravené o náklady spojené s pronájmem

p míra kapitalizace [%] stanovená přílohou č. 22 vyhlášky

Míra kapitalizace se volí podle převažujícího způsobu využití. Pokud nelze určit převažující způsob, zvolí se vyšší míra kapitalizace pro celý objekt.²³

Oceňování porovnávacím způsobem

Cenu porovnávacím způsobem lze stanovit u rodinných domů, rekreačních chalup, rekreačních domků, dále u rekreačních a zahrádkářských chat, u jednotek a garáží.

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

²² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 10 až 30

²³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, § 31 až 33

kde:

CS_P cena stanovená porovnávacím způsobem [Kč]

OP obestavěný prosto stavby [m³]

ZCU základní cena upravená [Kč/m³]

I_T index trhu podle §4, odstavec (1) [-]

I_P index polohy podle §4, odstavec (1) [-]

Základní cena upravena je pak vynásobením základní ceny ZC v Kč/m³ z přílohy č. 24 vyhlášky a koeficientu vybavení a konstrukce I_V, který se počítá zvlášť pro každý typ stavby. Do výpočtu koeficientu vybavení a konstrukce vstupují hodnoty V_i, což jsou hodnoty i-tého kvantitativního pásma a jsou uvedeny v přílohách vyhlášky. Každý typ stavby má jiný počet pásem.

2.3.2 Jiné způsoby oceňování

V řadě případů je nutné zjistit skutečné tržní ceny, které zpravidla nejsou stejné jako ceny stanovené cenovými předpisy. Tyto ceny se odvozují od skutečných cen realizovaných v daném místě a čase na konkrétním trhu.

Individuální cenová kalkulace

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírůžek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.“²⁴

Podrobný položkový rozpočet

Používá se pro stanovení ceny stavebního díla. Jsou v něm uvedeny a oceněny podrobně všechny stavební práce, které jsou určeny na základě prostudování projektové dokumentace a vyhotovení výkazu výměr. Pomocí cenové kalkulace jsou poté vypočteny náklady na hmoty, mzdy, ostatní přímé náklady, stroje a režie (výrobní

²⁴ BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0, str. 130

a správní). Nakonec je připočten i zisk. Rozpočtem získáme tedy cenu nákladů, za kterou je možno postavit stavební dílo včetně zisku. Ceny mohou vycházet z vlastních sestavených databází nebo z cenových soustav, které sestavují například firmy RTS, a.s. Brno nebo ÚRS Praha, a.s. Tyto cenové úrovně bývají pravidelně (zpravidla pololetně) aktualizovány.

Metoda agregovaných položek

Tato metoda je v podstatě shodná s položkovým rozpočtováním, ale je zjednodušena tím, že jednotlivé položky se slučují do větších celků. Například jednotlivé vrstvy podlahy se sloučí do jedné položky, která určí cenu celé podlahy na m² a poté se násobí skutečnými výměrami. Toto zjednodušení může způsobit menší přesnosti ve výpočtu, ale zrychluje celkový proces ocenění.

Propočet ceny

„Jedná se o metodu, která je z uvedených metod nejjednodušší. Cena se stanovuje na základě výměry celé stavby, nejčastěji na základě obestavěného prostoru stavby stanoveného podle ČSN. Obestavěný prostor se pak vynásobí jednotkovou cenou vybraného objektu. Jednotková cena se zjistí v katalogu technicko - hospodářských ukazatelů (THU). V katalogích jsou uvedeny ceny již realizovaných staveb, srovnáním a upravením ceny z katalogu pak získáme požadovanou jednotkovou cenu námi hodnocené stavby.“²⁵

Ukazatele THU vydávají společnosti RTS, a.s. Brno nebo ÚRS Praha, a.s. Každý z ukazatelů má stanovené cenové podíly pro jednotlivé typy budov a konstrukcí, které lze upravovat dle individuálních potřeb.

V tomto případě je ale nutno počítat s rezervami, protože přesnost takového ocenění je pouze orientační. Firma RTS, a.s. uvádí, že běžná odchylka skutečné ceny se pohybuje v rozmezí $\pm 15\%$, v ojedinělých případech to může být až $\pm 25\%$.

Porovnávací (komparativní) metody

Porovnávací metody jsou postaveny na principu porovnání námi srovnávané nemovitosti s ostatními nemovitostmi na realitním trhu. Nejlépe se tak vystihne

²⁵ KLIKA P; *Teorie oceňování nemovitostí*, první vydání; Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 62 s., ISBN 978-80-214-4567-3, str. 13

skutečná situace na trhu ovlivňující ceny nemovitostí. Používají se zejména dvě metody a to metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.

Metoda přímého porovnání spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s prodávanými nemovitostmi na místním trhu. Sestavuje se databáze skutečně nabízených nemovitostí, u kterých se zjistí jednotková cena, která se upraví koeficientem redukce na pramen ceny – ten se použije při získávání dat z inzercí realitních kanceláří a zohledňuje skutečnost snahy o nadsazení ceny ze strany realitní kanceláře. Takto upravená jednotková cena se dále upravuje koeficienty odlišnosti, které zohledňují rozdílné vlastnosti srovnávacích nemovitostí s nemovitostí srovnávanou. Množství a hodnoty koeficientů by mělo být voleno podle specifických vlastností oceňované nemovitosti. Základními faktory bývají obvykle poloha, stáří, stavební stav apod.

Metoda nepřímého porovnání je podobná metodě přímého porovnání, avšak je o něco složitější. „Metoda SJTC, též „metoda bazická“ je metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen – obdobně jak u přímého porovnání). Tuto metodu lze využít při stanovení ceny více obdobných objektů za využití jedné databáze.“²⁶

2.4 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Analýza (nebo také rozklad) nejvyššího a nejlepšího využití (anglicky *highest and best use* – dále jen zkráceně *HABU*) by měla být základním nástrojem pro odhadování hodnoty majetku. Toto platí obzvláště u nemovitostí.

Jelikož hodnota majetku je dána jeho využitím, je vhodné pro nemovitosti hledat jejich nejvyšší a nejlepší využití. K tomu slouží právě analýza HABU. Jejím úkolem je sestavit finanční analýzu a ekonomickou studii možného využití daného majetku a zohledňovat přitom jeho postavení na trhu. Jejím výsledkem by měl být oceňovací posudek, který popíše, zváží a vysvětlí jednotlivá možná využití pozemku a určí, zda je nejvyšším a nejlepším využitím pozemku jeho současné využití, nebo některá z jiných variant.

U pozemků, které jsou již zhodnoceny stavbou, nebo inženýrskými sítěmi se za nejvyšší a nejlepší využití považuje jeho současné využití. Nicméně řada investorů

²⁶ KLIKA P; *Teorie oceňování nemovitostí*, první vydání; Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 62 s., ISBN 978-80-214-4567-3, str. 23

je ochotna stávající zhodnocení zvýšit, zejména proto, aby neklesala hodnota jejich majetku, ale aby se naopak udržovala nebo rostla.

Základní otázkou před přikročením k analýze tedy je, zda je pozemek v současném stavu zhodnocený či nikoliv. Pozemek, na kterém stojí provozovna průmyslového závodu, ale výroba zde již neprobíhá a objekt chátrá, dá se pozemek považovat za nezhodnocený. Stojí-li fungující provozovna v území, které je například územním plánem určeno pro rezidenční zástavbu, je tento pozemek sice zhodnocen, ale z hlediska legislativního nelze jeho využití označit za nejlepší a nejvyšší. Pak tedy následuje otázka, zda je současné zhodnocení pozemku pro investora dostatečné a zda v rámci možností, nelze dosáhnout zhodnocení vyššího či intenzivnějšího. Tyto možnosti závisí na místních tržních faktorech a právě ty by měly být zohledněny v analýze HABU.

Alternativou může být například rozhodnutí oceňovatele, ponechání pozemku v současném stavu za účelem držby a možnosti v prodeje v budoucnosti. Například by se mohlo jednat o zemědělský pozemek, který je umístěn ve výhledovém zástavbovém území, nebo by mohlo jít o pozemek, který nelze v současné době ekonomickým způsobem zhodnotit.

Pokud tedy víme, že pozemek je vhodné zhodnotit, je nutné zjistit, jaký druh zhodnocení bude pro daný pozemek nejvyšší a nejlepší. Základním krokem je vyjmenovat všechna využití, která budou dostatečně pravděpodobná. Tento výběr je poté nutno postupně zúžit na několik nejpravděpodobnějších využití u který bude provedena podrobná analýza. K tomuto slouží čtyři zkoušky analýzy HABU. Jsou to:

- Zkouška fyzické možnosti
- Zkouška legální přípustnosti
- Zkouška finanční opodstatněnosti
- Zkouška maximální výnosnosti

Ke zkouškám je vhodné přistupovat v tomto pořadí, protože jsou seřazeny v logickém sledu podle jejich priorit, aby zbytečně nebyly prováděny složité finanční studie, které by byly později vyloučeny.

První ze zkoušek je **zkouška fyzické možnosti**. Sleduje zejména stavební a technické podmínky na daném pozemku, případně staveb, které už na pozemku stojí.

U pozemků jsou rozhodující jejich rozměry, tvar, členění, druh podloží, jeho stabilita, únosnost, výška spodní vody, případně přítomnost povrchových vod

(zaplavované území) a další faktory fyzicky omezující jejich zastavitelnost. Důležitá je zde i přístupnost a obslužnost pozemku.

Pakliže na pozemku již stojí budova, jsou rozhodujícími faktory její stavebně technický stav, tedy zda je budova vůbec vhodná pro další využití (není-li v havarijním či neopravitelném stavu) a pokud ano, jaké zhodnocení její stav umožňuje. Je třeba zohlednit konstrukční nosný systém a jeho uspořádání, zda umožňuje nástavby, přístavby, nebo jen například změnu dispozice či pouhou rekonstrukci stávajícího stavu. Tyto poznatky je nutné později zohlednit ve zkouškách finanční opodstatněnosti a zohlednit zde náklady na stavební úpravy či demolici objektu.

Další zkouškou je **zkouška legální přípustnosti**. Zde je nutné pečlivě prostudovat příslušné legislativní dokumenty a hledat všechna omezení, které mohou být pro zbylá využití překážkou.

Základem je územně plánovací dokumentace daného města či obce případně regulační plán, je-li v dotčeném místě vydán. Při této zkoušce zjistíme, že předmětný pozemek je součástí určitého území s předem stanoveným druhem využití, které bývá obvykle stanoveno konkrétními požadavky. Jedná se zpravidla o druh staveb, které je možno na pozemku umístit, druh zástavby, maximální (či minimální) možná podlažnost, index podlažní plochy a jiné. Je vhodné také ověřit, zda nebude v brzké době vydána změna územního plánu a počítat s případnými eventualitami, které by mohla v daném území způsobit.

Regulační plán se obvykle věnuje hmotovému, materiálovému a barevnému řešení staveb. Omezuje také podlažnost dodržování jednotného charakteru zástavby.

Stavby umístěné v památkové zóně a památkových rezervacích podléhají individuálním omezením, které vydává památkový úřad. V těchto oblastech je nutné počítat s nemožností velkých zásahů do stávajících objektů. Prakticky vyloučené jsou demolice nebo stavby nových objektů.

Dalším možným legálním omezením jsou ochranná pásma, ta mohou být vedena kolem inženýrských staveb, ať už to jsou sítě nebo různé trafostanice, výměňkové stanice, plynojemy, čistírny odpadních vod a jiné. Ochranná pásma se také nachází podél železnic, silnic, vodních toků a nádrží.

Dalším omezujícím faktorem by mohlo být zasahující záplavové území, kde z legislativního hlediska sice není stavba budov zakázána, ale vyžaduje povolení příslušného vodoprávního úřadu. Povolení nové stavby stavebním úřadem by se tímto

značně zkomplikovalo, nehledě na nevýhodnost takového záměru. Omezení výstavby v oblasti záplavového území by mělo být ošetřeno už v rámci územního plánu.

Omezení existují také v oblasti ochrany přírody a životního prostředí. V povolovacím procesu je vyhláškou stavebního zákona č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb požadováno posouzení vlivů stavby na soustavy chráněných území Natura 200 a nutnost řízení se závěry zjišťovacího stanoviska EIA. Samozřejmě je nutné také respektovat chráněná území v ČR určená zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Ke **zkoušce finanční opodstatněnosti** by se měl dostat už značně zúžený výběr možných využití. Zde je úkolem oceňovatele pokud možno co nejpřesněji odhadnout a namodelovat možné toky příjmů, které budou plynout z investic. K tomuto by měly být využity veškeré znalosti oceňovatele z oblasti tržního oceňování nemovitostí. Aby bylo možné určit finanční opodstatněnost, je nutné od příjmů odpočíst náklady vynaložené na uskutečnění daného využití. Jedná se o náklady jednorázové, mezi které patří náklady na stavební práce, dodávky materiálů, inženýrské, koordinační činnosti, nákup vybavení a podobně. Dále jsou to náklady průběžné, které jsou spojeny s provozem nemovitosti, zejména náklady na správu nemovitosti, údržbu a opravy, rezervy, daně z nemovitosti a pojištění. Nutné je také zohlednění ztrát způsobených nepronajmutím, nebo neplacením nájemného, o které bude snížen hrubý zisk.

Za finančně opodstatněné se považuje takové využití, které vytvoří zisk nebo finanční toky, které budou stejné nebo vyšší než náklady vynaložené k uskutečnění daného využití. Samozřejmě je nutné zvážit, jak velké převýšení zisku nad náklady lze považovat za finančně opodstatněné.

Konečným krokem je **zkouška maximální výnosnosti**, která z fyzicky a legálně přípustných a finančně opodstatněných možností vybere možnost s maximálním výnosem. Přitom je zde také nutné zohlednit výši nákladů, které bylo nutné vynaložit k získání výnosů a míru rizika dané investice.²⁷

²⁷ Kapitola volně čerpá z článku: MELEN, Václav Z. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208. ISSN 1211 – 443X

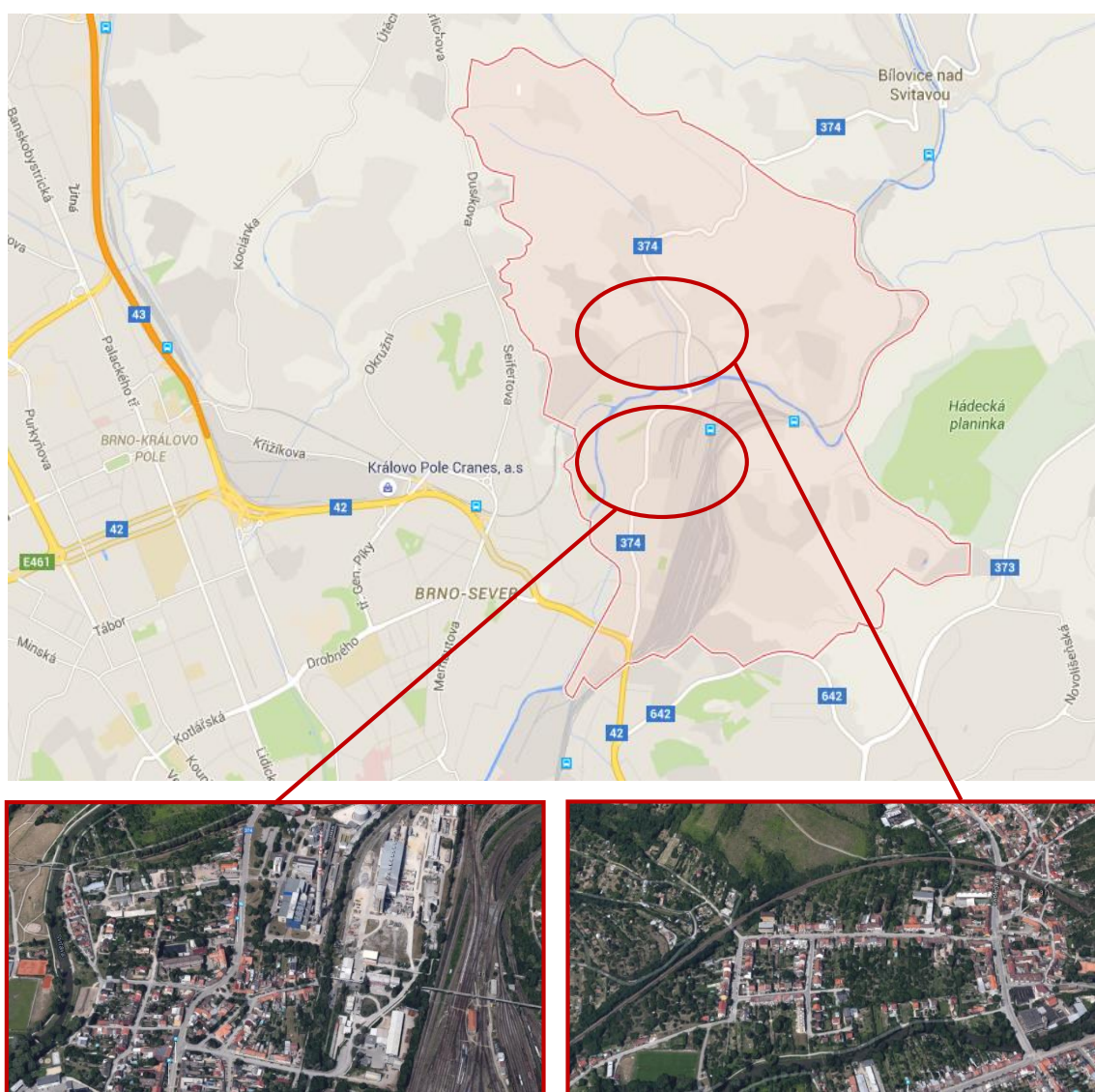
2.5 POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

2.5.1 Městská část Maloměřice a Obrány

Město Brno je druhé největší město České republiky a je krajským městem Jihomoravského kraje. Podle Malého lexikonu obcí České republiky z roku 2015 má necelých 380 000 obyvatel. Městská část Maloměřice a Obrány vznikla v roce 1990 sloučením obcí Maloměřice a Obrány, a co do počtu obyvatel patří k menším městským částem s 5 621 obyvateli. Rozloha katastru činí 929 ha.²⁸



*Obr. č. 1
– znak městské
části
Maloměřice a
Obrány
Zdroj:
wikipedia.org*



Obr. č. 2 – vyznačení MČ Maloměřice a Obrány, zdroj. www.maps.google.com

²⁸ Malý lexikon obcí České republiky – 2015. Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-06-01]
Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>

Městská část se nachází v severovýchodní části Brna na okraji města. V katastru nemovitostí je městská část rozdělena na dvě samostatná katastrální území – Maloměřice a Obřany. Pozemky, které jsou předmětem analýzy v této diplomové práci, náleží do katastrálního území Maloměřice.

Jak již ze způsobu vzniku vyplývá, jedná se o bývalé obce na okraji Brna, které byly k Brnu připojeny až v roce 1919. Takto později vzniklá městská část si zachovala svůj vesnický charakter a v obytné výstavbě zde převažují rodinné domy s převážně sevřeným charakterem výstavby. Tyto rodinné domy se nachází zejména ve východní části Maloměřic, kde jsou místy doplněny o objekty občanské vybavenosti. V centrální části Maloměřic se nachází průmyslový areál Tepláren Brno s železničním depem a seřadovacím nádražím, které zabírají poměrně velkou část území společně s dalšími menšími a středními průmyslovými stavbami a areály. V západní části Maloměřic se nachází zahrádkářská a chatová oblast a za ní se nachází bývalý dnes již pouštěný lom Hády, kde probíhala těžba vápence. Na severu se nachází část Obřany, která je od Maloměřic oddělena řekou Svitavou a která je také zastavěna převážně rodinnými domy. Mimo jiné se zde nachází zahrádkářská oblast s drobnými stavbami chatek a zahradních domků. Směrem dále na sever v Obřanech přibývají zemědělské a lesní pozemky a území zde postupně ztrácí svůj vesnický charakter a přechází ve venkovskou krajinu.

2.5.2 Popis území a širších vztahů

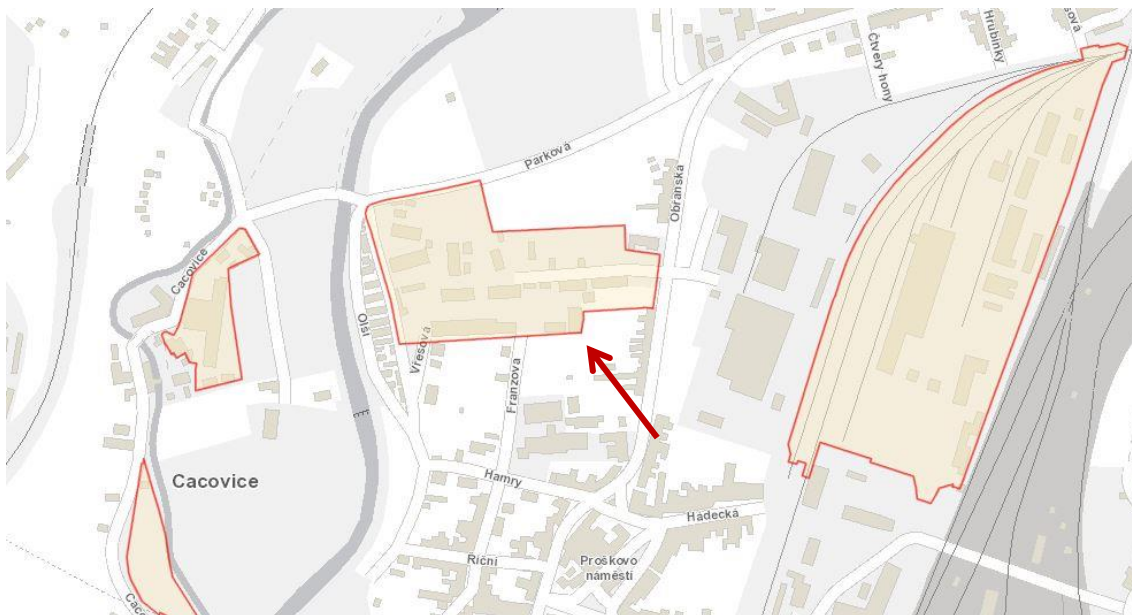
Analýza nejvyššího a nejlepšího využití v této diplomové práci se bude týkat bývalého areálu stavebnin, který je v současnosti bez využití. Řešené území se nachází na severozápadním okraji katastrálního území Maloměřice na levém břehu řeky Svitavy. Je vymezeno hranicemi stávajícího areálu stavebnin. Východní hranice areálu prochází podél ulice Obřanské, západní podél ulice Olší. Ze severu i z jihu sousedí areál s parcelami zahrad rodinných domů. V současnosti je areál oplocen a je přístupný z ulice Obřanská z obslužné panelové komunikace. Tato komunikace vede na silnici č. 347, která spojuje Brno s Bílovicemi nad Svitavou a vede dále do Moravského krasu. Poblíž areálu na ulici Obřanská se nachází zastávka tramvaje a autobusu Obřanská – U školy.



Obr. 3 – vyznačení řešeného území, zdroj: mapy.cz, maps.google.com

2.5.3 Databáze brněnských brownfieldů

Řešené území je součástí databáze, která v Brně sleduje a mapuje vybrané lokality Brownfields, pod referenčním číslem 1902. Databáze je dostupná na portálu gis.brno.cz. Plocha zde řešeného území činí 4,10 ha, procento jeho zastavění je nyní 9%. Ke konci roku 2014 bylo v Brně na 128 takto vybraných lokalit.²⁹



Obr. č. 4 – výřez z mapy Brownfields – rozvojové lokality z portálu gis.brno.cz

²⁹ Brownfields. Brno.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <http://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>

2.5.4 Popis pozemků

Pro účely analýzy této diplomové práce byly vybrány pozemky na jihozápadním okraji vyznačeného území, na kterých se vyskytují stávající stavby a které mají společného majitele, firmu STAVOS s.r.o. Přestože se jedná o areál se stejným využitím a vlastníkem, bude uvažováno s hypotetickým případem, kdy investor bude chtít zhodnotit nemovitost po etapách. Pro případ této diplomové práce je analyzována právě první etapa.

Tab. 1 – výpis řešených pozemků

Parcelní číslo	Druh pozemku	Plocha [m ²]	Vlastník nemovitosti
341/1	Ostatní plocha	6991	STAVOS Brno, a.s., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno
341/15	Ostatní plocha	438	STAVOS Brno, a.s., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno
341/16	Ostatní plocha	73	STAVOS Brno, a.s., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno
341/17	Ostatní plocha	435	STAVOS Brno, a.s., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno
341/18	Ostatní plocha	1366	STAVOS Brno, a.s., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno



Obr. 5 – zakres řešených pozemků do katastrální mapy, zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Terén řešeného území je mírně svažitý, zvedá se od západu od řeky Svitavy směrem k východu. Výškový rozdíl je cca 1,5 m, výšková úroveň činí 212,0 až 213,5 m.n.m.

Území je v katastru nemovitostí vedeno jako zastavěná plocha a nádvoří nebo plocha ostatní. Na pozemcích se nacházejí stavby patřící k bývalému areálu stavebnin, jedná se o dvě ubytovny SO 01 a SO 02. Ostatní plochy jsou tvořeny částečně panelovými komunikacemi a parkovacími prostory, dále zpevněnými cestami a zelenými plochami. Na pozemku se také nachází neudržovaná nízká vegetace a vzrostlé nízké dřeviny.

Pozemky a stavby nejsou součástí památkové rezervace, nevztahuje se na ně památková ochrana, území není součástí přírodní rezervace, ani národního parku. Dotčené území se dle platného územního plánu nenachází v záplavovém území a nepodléhá souhlasu příslušného vodoprávního úřadu s umístěním stavby. Nejedná se o poddolované území.

Územím vedou páteční trasy technických sítí a to zejména vedení vzdušného vedení VVN 110 kV, kanalizační stoky E, podzemního teplovodu a dešťové kanalizace z areálu Teplárny s usazovací nádrží.

Dopravně jsou pozemky přístupné z ulice Obřanská přes panelovou komunikaci. Pro budoucí rozvoj dopravního napojení území je zde možno navázat na ulice Olší, Vřesová a Parková.



Obr. 6 – foto současného stavu pozemků

2.5.5 Popis stávajících staveb

Jelikož jsou obě stavby stejného konstrukčního systému i stavebně-technického provedení a mají i stejné půdorysné rozměry, vztahuje se následující popis na objekt SO 01 i SO 02. Případné rozdíly budou uvedeny v textu v závorkách. Půdorysy stávajícího stavu obou objektů jsou uvedeny v příloze č. 2 a 3.

Účel obecně

Jedná se o samostatně stojící lehké montované objekty, které byly postaveny v rámci zařízení staveniště a dále byly využívány do současnosti jako dočasná stavba s možností ubytování pracovníků firmy.

Konstrukční řešení

Půdorys objektu má obdélníkový tvar o maximálních rozměrech 36,055 x 12,295 m (SO 02 - 36,655 x 12,245 m). Výška hřebene střechy je 4,30 m. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím. Dům je zastřešený dřevěnou sedlovou střechou s malým sklonem.

Objekt má volnou dispozici, nosné obvodové stěny nesou sbíjené vazníky a střešní plášť. Vnitřní příčky jsou nenosné, nicméně přispívají k celkové tuhosti objektu a pomáhají udržovat jeho prostorovou stabilitu.

Hlavní vstupy do objektu se nacházejí ve štítových stěnách na západní a východní fasádě. Z hlavního vchodu na západní fasádě je přístup přes závětrí do chodeb ležících uprostřed budovy. Z těchto chodeb jsou přístupné pokoje a dále pak sociální a hygienické zázemí včetně kuchyňky.

Obvodová konstrukce je tvořena dřevěným roštem ze smrkových trámů. Trámy mají průřez 120/120 mm. Na tento rošt jsou z vnitřní strany přišroubovány nosné pomocné trámy o průřezu 80x50 mm a na tyto pomocné trámy jsou přichyceny vodovzdorné překližky celogumové o rozměrech 12x1200x2500 mm. Tyto překližky tvoří vlastní stěny budovy. Vnější konstrukční vrstva je tvořena navíc kontaktním zateplením tl. 80 – 100 mm systém ETICS z EPS. Vnitřní konstrukce (příčky a stěny) vyzděny z plynosilikátových tvárnic typu Siporex, které jsou vyzděny na tenkovrstvou maltu.

Stropní konstrukce je tvořena deskovým sádkartonovým podhledem zavěšeným na střešní vazníky.

Skladby podlah jsou kromě nášlapných vrstev ve všech místnostech stejné. Podklad tvoří odizolovaná, vybetonovaná podkladní deska, krytá tepelnou izolací tl. 50 mm a samonivelačním potěrem tl. 50 mm. Nášlapné vrstvy jsou tvořeny keramickou dlažbou, PVC nebo kobercem.

Střešní konstrukce se sklonem 10° je z dřevěných sbíjených vazníků. Vazníky jsou zavětrovány a mezi sebou ukotveny. Každý vazník leží v místě nosného trámku rámu. Jako krytina střešních rovin slouží asfaltované pásy ležící na bukových překližkách opatřených penetračním nátěrem. Tyto jsou pevně spojeny se systémem nosných vazníků. Hlavní střešní roviny jsou odvodněny žlaby.

Okenní výplně jsou tvořeny jednoduchými dřevěnými okny s rozměry 815 x 1480 mm. Dveřní křídla jsou montovaná do dřevěných, případně ocelových zárubní.

Vnější povrchové úpravy tvoří převážně vápenocementová omítka. V místě štítových stěn je dřevěný obklad napuštěný ochranným nátěrem hnědé barvy. Vnitřní povrchové úpravy jsou tvořeny podkladem z bukové překližky, která je opatřena ochranným nátěrem. V hygienických místnostech jako WC, předsínky WC, sprchy a kuchyňka jsou stěny v různé výšce opatřené keramickým obkladem.

Odvětrání všech prostor je přirozené, otvíravými okny. Vstupy do objektu jsou opatřeny uzamykatelnými dveřmi. Klempířské prvky se předpokládají z pozinkovaného plechu. Na stavbě se žádné technologické zařízení nevyskytuje.

Objekt je zásoben pitnou vodou z areálového rozvodu napojeného na přípojku v ulici Olší. Splaškové vody vzniklé provozem objektu jsou svedeny do kanalizace. Dešťové vody jsou svedeny a vsakovány do okolního terénu. Objekt je také napojen na elektrickou energii přes podružný elektroměr na stávajících areálových rozvodech. Objekt je vytápěn prostřednictvím kotelny v ubytovně SO 02, kde se nachází kotel na tuhá paliva.

Stáří a stav

Budovy byly postaveny v roce 1992. V roce 2006 byly obvodové stěny budovy zatepleny kontaktním zateplovacím systémem. V současné době jsou stavby v neudržovaném avšak v relativně uspokojivém stavu, který nevylučuje možnost dalšího užívání. Vnitřní prostředí budov je ve větší míře zachováno včetně technického vybavení a zařizovacích předmětů. Zásadní otázkou je ale morální a technické zastarání stavby, které je rozhodující pro ekonomičnost jejího dalšího provozu.

3. PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části bude použita metoda nejvyššího a nejlepšího využití (HABU) na zvolené nemovitosti a bude aplikována na reálný případ. Postup metody je popsán v kapitole 2.4. Výsledkem praktické části by měl být závěr s jasným výsledkem, který investorovi určí takový způsob investice do analyzovaných nemovitostí, který pro něj přinese nejvyšší a nejlepší využití. Praktická část se bude opírat o informace a data, která byla nashromážděna a zpracována v teoretické části.

3.1 PŘEDMĚT ANALÝZY

3.1.1 Informace o investorovi

Investor je stavební firma STAVOS Brno, a.s. s více než tisícem zaměstnanců a více než dvacetiletou tradicí. Zabývá se stavební činností a obchodováním s realitami, zejména spravováním budov a objektů, které pochází z její vlastní výstavby. Dotčené pozemky jsou v jejím vlastnictví a do současnosti byly využívány jako skladovací a odstavné plochy pro potřeby činnosti firmy. Firma nedávno přesunula svou výrobu do nových prostor, čímž se ze starého areálu stala brownfieldová zóna bez využití. Proto se v současné době firma snaží využít příznivé ekonomické situace, kdy roste odvětví stavebnictví a efektivně investovat své peníze do těchto nemovitostí.

3.1.2 Informace o předmětu analýzy

Předmětem analýzy jsou pozemky a budovy popsané v kapitolách 2.5.4 a 2.5.5. Pozemky leží v areálu stavebnin, který vlastní firma STAVOS Brno, a.s. a který je jedním brownfieldů, které se nachází na území města Brna. Z pozemků byla pro potřeby této práce vybrána pouze jedna část, jako hypotetická první etapa z dlouhodobého plánu na zhodnocení celého areálu. Jedná se přibližně o čtvrtinu celkové rozlohy areálu. Budovy nacházející se na pozemku jsou lehké montované konstrukce a byly zde postaveny v roce 1992 jako dočasné stavby, které sloužily pro ubytování dělníků stavební firmy. K budovám vede panelová komunikace z ulice Obranská. Zbylá nezastavěná část pozemků je také součástí analýzy a i zde je potřeba nalézt vhodné využití. Tato část je z větší míry neudržovaná, nachází se zde náletová zeleň a nízké křoviny.

Před zahájením analýzy je třeba si ujasnit, zda je pozemek v současném stavu zhodnocený či nikoliv. Pakliže by nemovitost byla zhodnocena, tedy její provoz by majiteli přinášel výnosy, je třeba provést analýzu HABU majetku tak, jak je zhodnocen. V opačném případě se se jedná o analýzu majetku nezhodnoceného. Jelikož provoz budov na pozemku je ukončen a majitel již nevyužívá pozemek k jeho původnímu účelu, kterým byl sklad stavebnin a ubytování dělníků, a tyto budovy nejsou ani v pronájmu třetích osob, lze z těchto informací usoudit, že pozemek bude analyzován jako nezhodnocený.

Protože se jedná o pozemky, které nemají vybudovanou dopravní a z velké části ani technickou infrastrukturu, je třeba při analýze zohlednit také náklady, které jsou nutné na vybudování komunikací a inženýrských sítí.

3.2 PRAVDĚPODOBNÉ ZPŮSOBY VYUŽITÍ

Před tím, než přistoupíme ke zkouškám metody HABU, je třeba vyjmenovat výčet logicky přípustných a pravděpodobných využití, na kterých budou zkoušky provedeny a z jejichž výběru budou vybrány ty případy, které budou nakonec oceněny a analyzovány.

Oceňovaná nemovitost je v současné době nevyužívaná a jejímu majiteli z ní neplyne žádný zisk. V tomto ohledu je tedy současné využití považováno za nezhodnocené.

V této fázi nelze vyjmenovat úplně všechny možné způsoby využití, protože jich může být velmi velké množství. Pro zúžení výběru je vhodné postupovat na základě předběžných znalostí konkrétního případu a zúžit výběr na logicky pravděpodobné varianty.

Následující varianty využití byly vyhodnoceny jako logicky pravděpodobné:

- Rekonstrukce ubytoven
- Přestavba ubytoven na komerci (prodejny) a následný pronájem
- Demolice objektů a následný prodej celého pozemku
- Demolice objektů, rozparcelování, zasíťování pozemků a následný prodej
- Výstavba RD na klíč a prodej
- Výstavba BD a pronájem

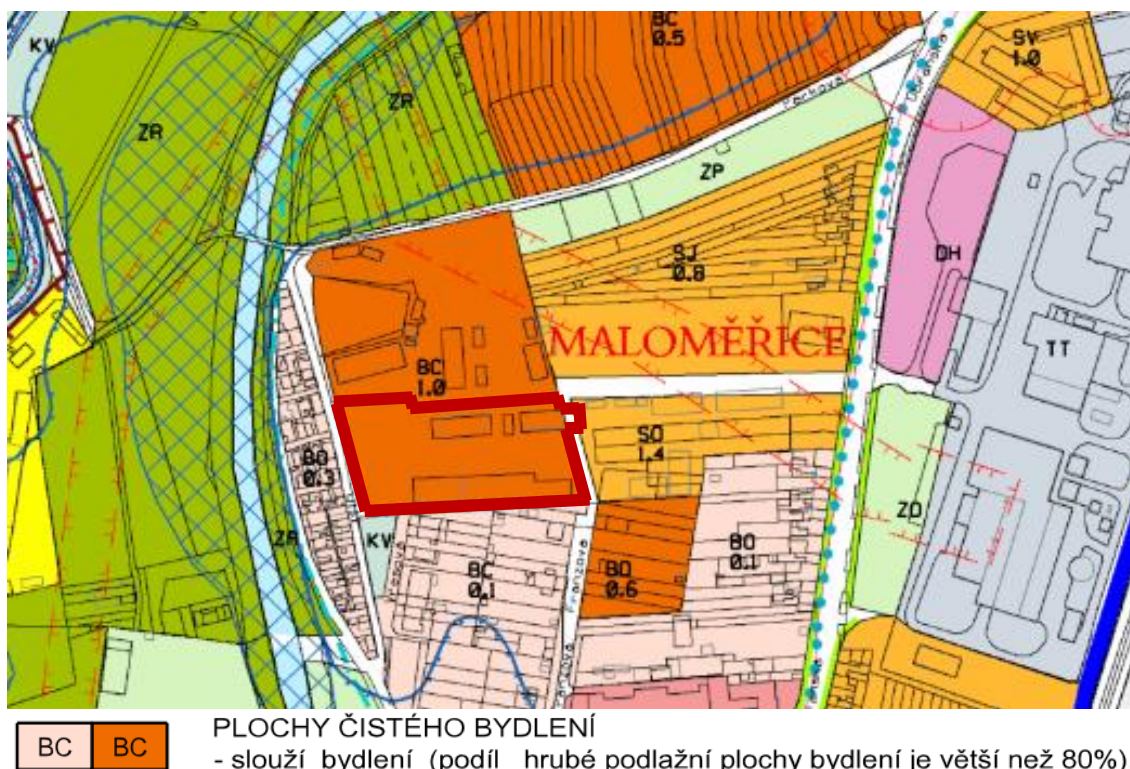
- Výstavba skladovacích prostor
- Výstavba výrobního areálu
- Výstavba parkovacích domů
- Výstavba restaurace
- Výstavba kancelářských budov

U některých zvolených variant bude nutné vzhledem k jejich rozsahu volit kombinaci využití. Například přestavba na prodejny, nebo výstavba restaurace není v rozsahu, který by plně využil celou rozlohu pozemku a varianta sama o sobě nepostačuje k efektivnímu zhodnocení. Proto bude postupováno tak, že v případě zvolení těchto variant bude uvažováno s kombinací s jinou variantou, která ji bude vhodně doplňovat a zároveň také projde zkouškami metody HABU.

3.3 ZKOUŠKA LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOSTI

Pozemky a stavby, které jsou analyzovány, nejsou žádným způsobem smluvně vázány či vyloučeny z možnosti zastavění. Nejsou pronajaty, investor je zároveň majitelem pozemků a také staveb, které jsou na nich umístěny. Zastavění omezuje obecně platná legislativa ČR a zejména také územní plán, který je platný v katastrálním území města Brna.

Pro město Brno je vydán územní plán platný od roku 1994, který je průběžně aktualizován. Územní plán je součástí Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, která obsahuje regulativy pro uspořádání území. Z těchto dvou dokumentů budeme čerpat informace o legální přípustnosti navržených investičních záměrů.



Obr. 7 – výřez z územního plánu města Brna, zdroj <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

Z výřezu z územního plánu na obr. č. 7 je zřejmé, že řešené území spadá do ploch stavebních, konkrétně do návrhové plochy pro bydlení značené jako BC – plocha čistého bydlení a indexem podlažní plochy $IPP = 1,0$. Pro tuto plochu platí tyto podmínky:

„PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200 – 300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě. “³⁰

Pro upřesnění definice pojmů „nerušící provozovna“ je nutné v tomto předpise vyhledat kapitolu Výklad pojmů, která je stanovuje jako:

„10. nerušící provozovna veřejného stravování - provozovna:

- která neprovádí tepelné zpracování potravin (kromě ohřevu)

³⁰ Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

- která neprovádí výčep piva a lihovin jako hlavní zaměření svého provozu
- která neprovozuje diskotéky nebo podobné programy s živou či reprodukovanou hudbou
- která neprovozuje výherní hrací automaty;

11. nerušící provozovna - provozovna:

- která svým vlivem na životní prostředí nepřesahuje na hranicích svého areálu stanovené hygienické limity
- ve které se nemanipuluje s chemikáliemi a hořlavinami jako výrobním prostředkem či výrobním předmětem (galvanovny, lakovny apod.)
- ve které se nepoužívají hlučné stroje (obráběcí stroje, buchary apod.)
- která nezpracovává tepelně potraviny (smažírna, pekárna, pražírna apod.)
- která neprovozuje programy s živou či reprodukovanou hudbou a diskotéky
- která nevyvolává dopravu nepřiměřenou svým druhem, frekvencí a kapacitou danému prostředí apod.;

12. provozovna sloužící denním potřebám obyvatelstva předmětného území

- provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiných částí města;³¹

Z údajů v územním plánu také vyplývá, že pozemek neleží v zónách speciální ochrany životního prostředí, přírodní, památkové ochrany či ochrany přírodních zdrojů surovin.

Žádný ze záměrů nevyvolává nutnost zpracování studie EIA (Vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Pozemky nesou součástí území Natura 2000.

Objekty nejsou památkově chráněny. Nebylo zjištěno, by stavba byla omezena závazným stanoviskem dotčených orgánů veřejné správy.

Objekty jsou z hlediska stavebního zákona stavbami dočasnými. U těchto staveb stavební úřad předem rozhoduje a stanovuje dobu jejich trvání, před uplynutím lze tuto dobu prodloužit, případně je v pravomoci stavebního úřadu rozhodnout o změně stavby z dočasné na trvalou. Další využití těchto staveb je proto závislé především na rozhodnutí stavebního úřadu. V případě záporného stanoviska stavebního úřadu by byly veškeré záměry spojené s rekonstrukcí nebo přestavbou daných objektů nevyhovující z hlediska omezené životnosti staveb.

³¹ Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

Tab. 2 – sumarizace zkoušky legální přípustnosti

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
1.	Rekonstrukce ubytoven	VYHOVUJE*	ÚP připouští ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky vyřešení vzdálenosti parkování a dodržení charakteru okolní výstavby. Nutná změna kapacity.
2.	Přestavba ubytoven na komerci (prodejny potravin) a následný pronájem	VYHOVUJE*	Územní plán připouští nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území.
3.	Demolice objektů a následný prodej celého pozemku	VYHOVUJE	Není v rozporu s žádným kritériem.
4.	Demolice objektů, rozparcelování, zasíťování pozemků a následný prodej	VYHOVUJE	Vyhovuje, pokud vzniknou pozemky využitelné pro výstavbu vhodnou dle platných regulativů
5.	Výstavba RD na klíč a prodej	VYHOVUJE	Územní plán připouští stavby pro bydlení při zachování IPP = 1,0
6.	Výstavba BD a pronájem	VYHOVUJE	Územní plán připouští stavby pro bydlení při zachování IPP = 1,0 Při polyfunkci je stanovena podmínka 80% využití budovy pro bydlení
7.	Výstavba skladovacích prostor	NEVYHOVUJE	V rozporu s územním plánem
8.	Výstavba výrobního areálu	NEVYHOVUJE	V rozporu s územním plánem
9.	Výstavba parkovacích domů	NEVYHOVUJE	V rozporu s územním plánem. Jsou přípustné podzemní garáže pod terénem jako součást vnitrobloků.
10.	Výstavba kancelářských budov	NEVYHOVUJE	Administrativu povoluje územní plán pouze jako součást staveb pro bydlení, přičemž 80% plochy musí sloužit pro bydlení

*vyhovuje v případě kladného vyjádření stanoviska místně příslušného stavebního úřadu o prodloužení trvání dočasné stavby nebo o převodu na stavbu trvalou.

3.4 ZKOUŠKA FYZICKÉ MOŽNOSTI

Z výše uvedených variant, jsme vyřadili čtyři možnosti zhodnocení pozemku. Zbývajících šest je nyní potřeba podrobit zkoušce fyzické možnosti, kdy ověříme možnosti pozemku i staveb na něm stojících.

Pozemek je rovinatý, s mírou svažitostí směrem na západ k toku řeky Svitavy. Pozemek má přibližně kosodélníkový tvar. Na pozemku se nenachází vzrostlé stromy, pouze nízká zeleň a křoviny. Pozemek se nenachází v záplavovém území, ani v poddolovaném území. Geologický průzkum nebyl proveden, nicméně z podmínek, které umožnily výstavbu okolních domů, lze usuzovat, že i tento pozemek je vhodný pro zastavění. Další záměr by však vyžadoval provedení hydrogeologického průzkumu. Pozemek není kontaminován škodlivými látkami a materiály. Veškeré stavební materiály, které zde byly dříve uskladněny, jsou odstraněny. Na pozemku se nachází několik zpevněných ploch, které jsou tvořeny betonovými panely.

Stavby ubytoven SO 01 a SO 02 mají stáří 22 let, během této doby došlo k zateplení objektů kontaktním zateplovacím systémem z EPS a dále na nich byly prováděny jen nejnutnější udržovací práce a došlo k minimálním obnovám vnitřního vybavení. Na tyto budovy se tedy bude pohlížet jako na budovy v původním stavu bez rekonstrukce.

Celková rozloha pozemku včetně pozemků pod stavbami činí 9 303 m², svou rozlohou se pozemek hodí pro zastavění stavbami většího rozsahu, jako jsou bytové domy, obchodní domy a jiné stavby velkokapacitního charakteru. Dále zde připadá v úvahu varianta fyzického rozdělení pozemku na menší pozemky, které budou vhodné zejména pro výstavbu zejména rodinných domů.

V případě využití stávajících objektů SO 01 a SO 02 připadá v úvahu vzhledem k jejich dobrému stavu rekonstrukce, která by zachovávala původní dispozici a tedy i funkci objektů, nebo přestavba, která by změnila vnitřní dispozici a účel a která nebude zasahovat do nosných částí objektů. Objekty mají volnou vnitřní dispozici a nosnými stěnami jsou stěny obvodové, na kterých je usazena nosná konstrukce střechy z dřevěných příhradových vazníků. Tyto konstrukce jsou po obhlídce v relativně dobrém stavu, který umožňuje jejich další využívání, které při vhodných opravách může prodloužit životnost těchto objektů na další desítky let.

Možné jsou přístavby, které by objekty rozšiřovaly v půdoryse, nástavby jsou vzhledem k stavebně technickému provedení fyzicky nepřípustné, protože konstrukční

system těchto staveb, které jsou řešeny jako lehké dřevostavby, počítá s využitím objektů jako jednopodlažních, bez možnosti rozšíření ve smyslu výstavby dalších pater. Takovéto změny by si velmi pravděpodobně vyžádaly velké zásahy do konstrukce, které by se nejspíše vyrovnaly nákladům na výstavbu zcela nových objektů, a proto je považují za fyzicky nepřipustné.

Další podmínkou fyzické možnosti je nutnost vybudovat inženýrské sítě (přípojky i páteřní přivaděče) a to v případě varianty velkovýstavby tak i v případě výstavby rodinných domů, či prodeje pozemků jako stavebních parcel. Pozemek má dobré možnosti připojení na všechny potřebné inženýrské sítě, které jsou již vybudovány v jeho bezprostředním okolí. Lze zde připojit plyn, elektřinu, vodu a kanalizaci. Přes severní část pozemků investora vede teplotní vedení parovodu, které může být jednou z alternativ pro vytápění nových objektů. Fyzickou podmínkou realizace nových variant by bylo také přeložení některých sítí, zejména přeložení stávajícího nadzemního elektrického vedení na podzemní vedení v nové trase. Skrze pozemek vede páteřní stoka kanalizace, na kterou je možné připojit eventuální nové stavby.

Mimo vybudování inženýrských sítí je pro všechny varianty fyzicky nutné vytvořit v tomto území veřejné komunikace, které by propojily jednotlivé objekty, či pozemky s okolními komunikacemi a zajistily tak jejich přístupnost a návaznost na okolní urbanistické uspořádání. Nutné je řešit dopravu motorovou a pěší vybudováním pozemních komunikací pro motorová vozidla a chodníků, a také dopravu v klidu, což zahrnuje vybudování dostatečných parkovacích kapacit zejména pro varianty bytových domů respektive pro variantu přestavby na komerci. Všechna tato opatření jsou fyzicky možná.

Tab. 3 – sumarizace zkoušky fyzické možnosti

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
1.	Rekonstrukce ubytoven	VYHOVUJE*	Stav objektů umožňuje rekonstrukci.
2.	Přestavba ubytoven na komerci (prodejny potravin) a následný pronájem	VYHOVUJE*	Stav objektů umožňuje přestavbu na komerci. Díky konstrukčnímu řešení a volné dispozici je možné vnitřní prostory uspořádat jako prodejny.

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
3.	Demolice objektů a následný prodej celého pozemku	VYHOVUJE	Fyzicky je možné z pozemku odstranit stavby a následně jej prodat.
4.	Demolice objektů, rozparcelování, zasíťování pozemků a následný prodej	VYHOVUJE	Fyzicky je možné z pozemku odstranit stavby a následně jej zhodnotit a prodat.
5.	Výstavba RD na klíč a prodej	VYHOVUJE	Umístění a vlastnosti pozemků umožňují výstavbu RD při zachování IPP = 1,0
6.	Výstavba BD a pronájem	VYHOVUJE	Umístění a vlastnosti pozemků umožňují výstavbu RD při zachování IPP = 1,0

*vyhovuje v případě kladného vyjádření stanoviska místně příslušného stavebního úřadu o prodloužení trvání dočasné stavby nebo o převodu na stavbu trvalou.

Bylo zjištěno, že všechny varianty jsou fyzicky možné.

3.5 ZKOUŠKA FINANČNÍ OPODSTATNĚNOSTI

Před přistoupením ke zkoušce, budou z důvodu zjednodušení a omezených časových možností pro zpracování diplomové práce zvoleny čtyři pravděpodobněji nejreálnější a nejvýhodnější varianty, které budou podrobeny zkoušce finanční opodstatněnosti. Proto je nutné předběžně odhadem zhodnotit možné přínosy jednotlivých variant pro investora. Nutné je zohlednit konkurenční prostředí, místní podmínky a situaci na trhu. Je třeba vyloučit ty varianty, které nejsou finančně výhodné.

Tab. 4 – předběžná sumarizace zkoušky finanční opodstatněnosti

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
1.	Rekonstrukce ubytoven	NEVYHOVUJE	V dané oblasti není cílová skupina, která by využila zařízení tohoto typu. Jelikož se jednalo o ubytovnu pro stavební dělníky, čemuž odpovídaly nároky na prostor i komfort, nemá toto zařízení v dané nově vznikající lokalitě finanční opodstatnění.

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
2.	Přestavba ubytoven na komerci (prodejny potravin) a následný pronájem	VYHOVUJE*	V nově vznikající zástavbě pro bydlení má tato varianta finanční opodstatnění.
3.	Demolice objektů a následný prodej celého pozemku	NEVYHOVUJE	Prodej pozemku jako celku, není tolik výhodná varianta, jako prodej po rozdělení na více pozemků. Negativně by se projeví i náklady na demolici.
4.	Demolice objektů, rozparcelování, zasíťování pozemků a následný prodej	VYHOVUJE	Poptávka po pozemcích v relativní blízkosti centra města Brna je vysoká. Prodej pozemků po jednotlivých parcelách má finanční opodstatnění
5.	Výstavba RD na klíč a prodej	VYHOVUJE	Poptávka po nových RD v relativní blízkosti centra města Brna je poměrně vysoká. Výstavba a prodej RD má finanční opodstatnění
6.	Výstavba BD a pronájem	VYHOVUJE	Poptávka po nových bytech v relativní blízkosti centra města Brna je poměrně vysoká. Výstavba a pronájem BD má finanční opodstatnění.

*Tato varianta samotná nevyužívá plný potenciál pozemku, protože rozloha prodejen včetně případných parkovacích ploch nezabírá celou plochu analyzovaného pozemku. Z tohoto důvodu bude tato varianta doplněna o rozdělení zbývajících částí pozemku na stavební parcely a jejich následný prodej

Pro detailní výpočet zkoušky finanční opodstatněnosti byly zvoleny tyto varianty:

- Přestavba ubytoven na komerci a prodej zbývajících pozemků
- Demolice objektů, rozparcelování a zasíťování pozemků a prodej
- Výstavba RD na klíč a prodej
- Výstavba BD a pronájem bytů

3.5.1 Popis metodiky výpočtu finanční opodstatněnosti

Jelikož každý ze zvolených případů je specifický svým rozsahem a charakterem, budou zvoleny různé přístupy ocenění ke každému z nich. Způsoby ocenění budou voleny tak, aby co nejpresněji postihly daný případ a díky nim investor získal, pokud možno nejvíce přesný obraz jeho finanční výhodnosti či nevýhodnosti.

Varianta 1 – Přestavba ubytoven na komerci, prodej stavebních pozemků

Uvažuje se s přestavbou obou budov, kdy každá budova bude pronajata jednomu soukromníkovi. Budovy budou přestavěny na prostorné prodejny s otevřenou dispozicí, se sklady a zázemím pro zaměstnance. Společně s přestavbou proběhne investice do veřejné infrastruktury okolo objektů – tzn. do výstavby komunikací chodníků a parkovišť, zbývající část pozemku bude rozparcelována a prodána. Firma hodlá prodejny pronajímat 15 let a poté je prodat.

Nejdříve bude nutné vypočítat náklady na přestavbu objektů na prodejny a také nákladů na venkovní úpravy včetně komunikací a inženýrských sítí, tento výpočet bude proveden nákladovou metodou, pomocí položkového rozpočtu.

Pozemky budou oceněny cenou obvyklou, která bude zjištěna pomocí metody přímého porovnání.

Dále budou prodejny oceněny výnosovou metodou na základě předpokladu výnosů z jejich pronájmu a zjištěné míry kapitalizace pro daný typ budovy. Nájemné bude určeno pomocí metody přímého porovnání.

Výnosy budou počítány na 15 let a poté bude vypočítána zbytková hodnota budov, za kterou bude možné budovy prodat.

Varianta 2 – Demolice objektů, rozparcelování a zasít'ování pozemků a prodej

Tato varianta bude obnášet zejména výpočet nákladů na demolici budov a vyčistění pozemku. Dále je třeba zohlednit náklady na vybudování infrastruktury – tedy cest a chodníků a také přípojek inženýrských sítí. V neposlední řadě je třeba zohlednit náklady na inzerci pro prodej pozemků.

Jako výnosy budou zvažovány příjmy z prodeje pozemků, které budou oceněny přímým porovnáním.

Varianta 3 – Výstavba RD na klíč a jejich prodej

V této variantě bude pro území vytvořena studie zástavby řadovými domky. Cena za domy bude určena nákladovým způsobem pomocí propočtu dle THU a jejich cena bude navýšena o cenu pozemku, které bude oceněna metodou přímého porovnání. Z těchto dvou hodnot bude vytvořena prodejní cena domů i s pozemky, která bude zahrnovat zisk z prodeje.

Do nákladů budu započítány náklady na demolici stávajících budov, vyčistění pozemku, náklady na vybudování veřejné infrastruktury a náklady na inzerci a propagaci.

Varianta 4 – Výstavba BD a pronájem

Tato varianta počítá s výstavbou třech bytových domů a pronájmem bytů v těchto budovách. Následně budou bytové domy prodány do soukromého vlastnictví po 30 letech užívání budovy. Bude vypočtena hodnota objektů nákladovým způsobem pomocí propočtu podle THU, která bude pro nás představovat náklady na jejich výstavbu. Dále budou připočteny náklady na demolice a úpravu stávajícího pozemku.

Pomocí metody přímého porovnání zjistíme výši obvyklého nájemného za jednotlivé byty.

Pomocí výnosové metody stanovíme současnou hodnotu výnosů za 30 let užívání a poté zbytkovou hodnotu staveb při jejich prodeji.

Financování

V našem případě budeme vycházet z předpokladu, že firma STAVOS, s.r.o má vyčleněno celkem 240 milionů korun, které může volně investovat do řešení variant. Cílem firmy je investovat co nejvíce z těchto peněz. Případné další náklady na výstavbu bude firma pokrývat úvěrem dle potřebné výše.

Stavby budou financovány buď vlastními připravenými finančními prostředky, nebo pomocí podnikatelského úvěru. Pokud bude k financování potřeba úvěr, budou do výpočtu zahrnuty náklady na splácení úvěru.

3.5.2 VARIANTA 1 – PŘESTAVBA NA KOMERCI

3.5.2.1 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí

Ke zhodnocení pozemků patří v tomto případě nutnost jejich vyklizení, úprava a vybudování komunikací a inženýrských sítí, které zajistí obslužnost pozemků a tedy i atraktivitu pro potenciální kupce pozemků.

Ve výchozím stavu se jedná o pozemky bez dlouhodobé údržby, s nevyužitými stavbami, a plochami. Tyto pozemky je třeba připravit a vhodně urbanisticky spojit s okolními komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Spojení by mělo být plynulé,

navazující na okolní parter a logicky pokračující ve stávajícím nastíněném charakteru zástavby.

Pro tento případ byla zpracována územní studie, která počítá se zachováním dvou stávajících objektů (SO 01 a SO 02) a jejich přestavbou na prodejní prostory a dále s prodejem zbývajících ploch jakožto stavebních parcel. Situační plán územní studie je zobrazen v příloze č. 1.

K vyčíslení nákladů pro tyto stavební úpravy jsem vypracoval položkový rozpočet oceněním podle THU v programu BUILDpower S firmy RTS, za použití integrované databáze aktuálních cen stavebních materiálů, prací, dodávek. Počítáno bylo s cenovými soustavami firmy RTS aktuálními pro první pololetí roku 2015.

Tab. 5 – kalkulace nákladů na venkovní úpravy a inženýrské sítě dle THU dle BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/I [Kč]	CENA CELKEM
001	Kanalizace splašková betonová DN 600	m	206,30	11 300,00	2 331 190,00 Kč
002	Kanalizace dešťová betonová DN 600	m	258,10	11 300,00	2 916 530,00 Kč
003	Vodovod plastový HDPE DN 250	m	198,90	5 100,00	1 014 390,00 Kč
004	Plynovod plastový HDPE DN 100/50	m	201,20	1 270,00	255 524,00 Kč
005	Elektrické vedení	m	199,30	1 347,00	268 457,10 Kč
006	Kabel sdělovací	m	198,50	850,00	168 725,00 Kč
007	Vozovka z kameniva obal. Živici	m2	2968,40	2 440,00	7 242 896,00 Kč
008	Komunikace pozemní kryt dlážděný	m2	460,00	1 165,00	535 900,00 Kč
009	Venkovní úpravy parkové, vč. Úprav terénu	m2	850,49	447,50	380 594,28 Kč
010	Vybudování zařízení staveniště	%	1,2 % z HSV+PSV+MONT+DOD		181 370,48 Kč
011	Provoz zařízení staveniště	%	0,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		120 913,65 Kč
012	Odstranění zařízení staveniště	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		60 456,83 Kč

Tab. 5 – kalkulace nákladů na venkovní úpravy a inženýrské sítě dle THU dle BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/I [Kč]	CENA CELKEM
013	Koordinační činnost	%	2,0 % z HSV+PSV+MONT+DOD	302 284,13	Kč
014	Vypracování projektové dokumentace	%	2,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD	377 855,16	Kč
015	Geodetické práce	%	0,6 % z HSV+PSV+MONT+DOD	90 685,24	Kč
CELKEM				Cena bez DPH	16 247 771,87 Kč
				DPH 21%	3 412 032,09 Kč
				Cena s DPH	19 659 803,96 Kč

Tab. 6 – rekapitulace propočtu dle THU – skladba ZRN, výstup BUILDpower S

	DODÁVKA	MONTÁŽ	CELKEM	%
HSV	0,00	15 105 66,39	15 105 66,39	93 %
PSV	0,00	1 297,09	1 297,09	0 %
MON	0,00	7 242,90	7 242,90	0 %
VN	0,00	665 025,09	665 025,09	4 %
ON	0,00	468 540,40	468 540,40	3 %

Výsledná částka za venkovní úpravy tedy činí necelých 20 milionů korun. K ceně bude připočtena rezerva 10% z důvodu možných nepřesností během výpočtu. Cena po úpravě tedy činí **21 625 784,00 Kč**.

Krycí listy s podrobným vyčíslením kalkulace jsou přiloženy v příloze č. 6.

3.5.2.2 Výpočet nákladů na přestavbu stávajících objektů

Dále je nutné stanovit částku, která bude potřebná na přestavbu na prodejny. Tato částka se bude skládat ze složky potřebné k demolici, při které dojde k odstranění především vnitřních konstrukcí příček, tak aby se uvolnila vnitřní dispozice pro vytvoření nových prostor. Dojde k vybourání dřevěných oken a vstupních dveří. Budou odstraněny podlahy až po hydroizolaci základové desky.

Další složku bude tvořit samotná cena konstrukcí nově vybudovaných, bude se jednat o vystavění nových sádkartonových příček, zvýšení podhledů včetně zateplení, zabudování nových oken a úpravu vnitřních povrchů – nové omítky, malby a nová podlaha včetně tepelně izolační vrstvy. Tyto sumy budou určeny kalkulací za pomoci

programu BuildPowerS s použitím přidružené cenové soustavy aktuální pro druhé pololetí roku 2015.

Současný stav a stav po přestavbě je zobrazen v přílohách č. 2 až 5. Jak lze z příloh vyčíst nový stav obou objektů zahrnuje zázemí pro zaměstnance, sklady a vlastní prostory prodejny. Je uvažováno se stavebními úpravami a vybavením zařizovacími předměty zejména v části zázemí pro zaměstnance. Vnitřní vybavení a zařízení prodejen není oceněno a předpokládá se, že si jej obstará nájemce. Rekonstruované objekty byly zpracovány na úrovni studie stavby, proto je potřeba brát výpočet nákladů jako hrubý odhad.

Protože jsou objekty SO 01 a SO 02 rozdílné vnitřní dispozicí, byly náklady pro jejich přestavbu kalkulovány pro každý objekt zvlášť.

Tab. 7 a 8 – výkaz výměr SO 01 pro bourání a přestavbu

A.01 BOURACÍ PRÁCE SO 01

Č.POL	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA
001	Bourání příček z plynosilikátu	m ²	481,60
002	Dveřní otvory vpříčkách	m ²	60,80
003	Vybourání oken 900 x 1500 mm	ks	36,00
004	Demontáž podhledu	m ²	411,00
005	Bourání podlah	m ³	20,55
006	Odstranění maleb	m ²	145,84

A.02 NOVÉ KONSTRUKCE SO 01

Č.POL	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA
001	Izoace podlahy 100 mm	m ²	411
002	Betonové mazaniny	m ²	411
003	Podhled SDK	m ²	411
004	Nové příčky SDK 150 mm	m ²	81,31
005	Nové příčky SDK 100 mm	m ²	76,13
006	Nová okna 900 x 1500 mm	ks	36,00
007	Dveře 800 mm - ocelové zárubně	ks	11,00
008	Dveře vstupní dvoukřídle 1200 mm	ks	2,00
009	Malby vnitřní (stěny + podhledy)	m ²	945,855
010	Omítky stěn SDK	m ²	534,855
011	Izolace podhledu 220 mm	m ²	411,00

Tab. 9 a 10 – výkaz výměr SO 02 pro bourání a přestavbu

B.01 BOURANÉ KONSTRUKCE SO 02

Č.POL	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA
001	Bourání příček z plynosilikátu	m ²	458,15
002	Dveřní otvory v příčkách	m ²	52,12
003	Vybourání oken 900 x 1500 mm	ks	33,00
004	Demontáž podhledu	m ²	423,00
005	Bourání podlah	m ³	21,15
006	Odstranění maleb	m ²	193,86

B.02 NOVÉ KONSTRUKCE SO 02

Č.POL	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA
001	Izolace podlahy 100 mm	m ²	423
002	Betonové mazaniny	m ²	423
003	Podhled SDK	m ²	423
004	Nové příčky SDK 150 mm	m ²	81,31
005	Nové příčky SDK 100 mm	m ²	76,13
006	Nová okna 900 x 1500 mm	ks	33,00
007	Dveře 800 mm - ocelové zárubně	ks	11,00
008	Dveře vstupní dvoukřídlé 1200 mm	ks	2,00
009	Malby vnitřní (stěny + podhledy)	m ²	961,905
010	Omítky stěn SDK	m ²	538,905
011	Izolace podhledu 220 mm	m ²	423,00
012	Nové umyvadlo vč. baterie	ks	2,00
013	Záchodová mísa kombi	ks	2,00

Výše uvedené hodnoty byly použity k sestavení položkového rozpočtu. Další hodnoty zde neuvedené byly stanoveny odměřením v programu Archicad, nebo odborným odhadem (zejména položky menšího významu z hlediska ceny), protože se jedná o studii navrhovaných objektů.

Pro přesnější stanovení ceny by bylo nutné vypracovat podrobnou dokumentaci pro provádění stavby, že která by byl vytvořen výkaz výměr, což z časových důvodů nebylo možné. Vzhledem k tomu, že analýza HABU je spíše orientačním ukazatelem i v praxi zřejmě nebude vždy dostupná projektová dokumentace ve vyšším stupni, než je úroveň studie. Při oceňování jsem se tedy snažil potupovat tak, aby stavební úpravy byly oceněny co nejpřesněji vzhledem k dokumentaci, která byla k dispozici. Položkový rozpočet pro stavební úpravy objektů je uveden v přílohách č. 7 a 8.

Výsledky ocenění jsou uvedeny v následujících tabulkách:

SO 01

Tab. 11 – sumarizace výsledků ocenění objektu SO 01, výstup BUILDpower S

Rozpis ceny	Dodávka	Montáž	Celkem
HSV	916 313,23	992 557,85	1 908 871,08
PSV	182 449,57	86 113,60	268 563,17
MON	40 359,86	23 899,57	64 259,43
Vedlejší náklady	0,00	116 567,60	116 567,60
Ostatní náklady	0,00	67 250,54	67 250,54
Celkem	1 139 122,66	1 286 389,16	2 425 511,82
Rekapitulace daní			
Základ pro sníženou DPH	15 %	0,00 Kč	
Snížená DPH	15 %	0,00 Kč	
Základ pro základní DPH	21 %	2 425 511,82 Kč	
Základní DPH	21 %	509 357,00 Kč	
Zaokrouhlení		0,18 Kč	
Cena celkem s DPH		2 934 869,00 Kč	

Tab. 12 – rekapitulace stavebních děl ocenění objektu SO 01, výstup BUILDpower S

Č.	Název	Typ dílu	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]	Celkem [Kč]	%
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	276 138,19	259 645,12	535 783,31	22
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	77 424,05	91 233,25	168 657,30	7
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	9 414,71	17 967,79	27 382,50	1
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	351 252,93	247 742,58	598 995,51	25
64	Výplně otvorů	HSV	173 065,10	155 787,12	328 852,22	14
8	Trubní vedení	HSV	18 155,14	14 011,75	32 166,89	1
96	Bourání konstrukcí	HSV	10 863,11	202 628,67	213 491,78	9
97	Prorážení otvorů	HSV	0,00	823,00	823,00	0
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	773,72	773,72	0
713	Izolace tepelné	PSV	145 761,15	25 420,35	171 181,50	7
721	Vnitřní kanalizace	PSV	6 837,64	10 329,23	17 166,87	1

Tab. 12 – rekapitulace stavebních dílů ocenění objektu SO 01, výstup BUILDpower S

Č.	Název	Typ dílu	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]	Celkem [Kč]	%
722	Vnitřní vodovod	PSV	5 187,08	7 394,97	12 582,05	1
723	Vnitřní plynovod	PSV	1 234,02	1 163,76	2 397,78	0
725	Zařizovací předměty	PSV	17 826,52	1 750,48	19 577,00	1
784	Malby	PSV	5 603,16	40 054,81	45 657,97	2
M21	Elektromontáže	MON	40 359,86	23 899,57	64 259,43	3
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU	0,00	1 944,85	1 944,85	0
VN	Vedlejší náklady	VN	0,00	116 567,60	116 567,60	5
ON	Ostatní náklady	ON	0,00	67 250,54	67 250,54	3
Cena celkem bez DPH [Kč]			1 139 122,66	1 286 389,16	2 425 511,82	100

SO 02

Tab. 13 – interpretace výsledků ocenění objektu SO 02, výstup BUILDpower S

Rozpis ceny		Dodávka	Montáž	Celkem
HSV		920 623,48	1 002 624,64	1 923 248,12
PSV		195 788,51	88 060,35	283 848,86
MON		40 359,86	19 416,20	59 776,06
Vedlejší náklady		0,00	117 877,40	117 877,40
Ostatní náklady		0,00	68 006,20	68 006,20
Celkem		1 156 771,85	1 295 984,79	2 452 756,64
Rekapitulace daní				
Základ pro sníženou DPH	15 %	0,00 CZK		
Snížená DPH	15 %	0,00 CZK		
Základ pro základní DPH	21 %	2 452 756,64 CZK		
Základní DPH	21 %	515 079,00 CZK		
Zaokrouhlení				0,36 CZK
Cena celkem s DPH			2 967 836,00	CZK

Tab. 14 – rekapitulace stavebních dílů ocenění objektu SO 02 výstup BUILDpower S

Č.	Název	Typ dílu	Dodávka	Montáž	Celkem	%
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	282 168,07	265 361,92	547 529,99	22
61	Úpravy povrchů vnitř.	HSV	78 557,01	92 968,29	171 525,30	7
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	9 472,73	18 078,52	27 551,25	1
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	361 508,49	254 975,94	616 484,43	25
64	Výplně otvorů	HSV	161 163,56	150 694,35	311 857,91	13
8	Trubní vedení	HSV	17 167,51	14 558,84	31 726,35	1
96	Bourání konstrukcí	HSV	10 586,11	202 386,97	212 973,08	9
97	Prorážení otvorů	HSV	0,00	823,00	823,00	0
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	775,17	775,17	0
713	Izolace tepelné	PSV	150 016,95	26 162,55	176 179,50	7
721	Vnitřní kanalizace	PSV	6 837,64	10 329,23	17 166,87	1
722	Vnitřní vodovod	PSV	5 187,08	7 394,97	12 582,05	1
723	Vnitřní plynovod	PSV	1 234,02	1 163,76	2 397,78	0
725	Zařizovací předměty	PSV	26 810,48	1 992,52	28 803,00	1
784	Malby	PSV	5 702,34	41 017,32	46 719,66	2
M21	Elektromontáže	MON	40 359,86	19 416,20	59 776,06	2
D96	Přesuny sutí a vybouraných hmot	PSU	0,00	2 001,64	2 001,64	0
VN	Vedlejší náklady	VN	0,00	117 877,40	117 877,40	5
ON	Ostatní náklady	ON	0,00	68 006,20	68 006,20	3
Cena celkem bez DPH [Kč]			1 156 771,85	1 295 984,79	2 452 756,64	100

Výsledné ceny přestavby objektů včetně DPH činí 2 934 869,00 Kč za objekt SO 01 a 2 967 836,00 Kč za objekt SO 02. Celkem náklady na přestavbu činí 5 902 705,00 Kč.

S ohledem na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování, bude k této ceně připočtena rezerva 10%. Po úpravě činí cena **6 492 976,00 Kč**.

3.5.2.3 Výpočet výnosů z pronájmu komerčních objektů

Stavební činností vznikly nové prostory 2 prodejen s těmito výměrami (viz přílohy č. 4 a 5):

Tab. 15 – plocha nové prodejny v objektu SO 01

Č.M.	NÁZEV	VÝMĚRA [m ²]
101	Chodba	29,60
102	Kancelář	7,40
103	Kancelář	9,10
104	WC	11,90
105	Šatna	2,40
106	WC	2,40
107	Šatna	12,70
108	Sklad	11,50
109	Sklad	20,80
110	Sklad	51,80
111	Prodejna	244,90
CELKEM UŽITNÁ PLOCHA [m ²]:		404,50

Tab. 16 – plocha nové prodejny v objektu SO 02

Č.M.	NÁZEV	VÝMĚRA [m ²]
101	Chodba	29,60
102	Kancelář	7,40
103	Kancelář	9,10
104	WC	11,90
105	Šatna	2,40
106	WC	2,40
107	Šatna	12,70
108	Sklad	11,50
109	Sklad	20,80
110	Sklad	51,80
111	Prodejna	252,20
CELKEM UŽITNÁ PLOCHA [m ²]:		412,00

Výpočet pronájmu na 1m² plochy metodou přímého porovnání

Metoda přímého porovnání využívá přímého multikriteriálního srovnání s obdobnými objekty obchodovanými na trhu ve stejném místě a čase. Dle mého názoru

se jedná o metodu, která nejlépe postihuje skutečnou a reálně obchodovatelnou hodnotu nemovitosti a z tohoto důvodu jsem ji zvolil.

Za tímto účelem jsem sestavil databázi nemovitostí z online inzertních serverů včetně jejich základního popisu a uvedením cen pronájmu. Výsledkem bude cena za m², za kterou budou pronajmuty nově vzniklé prodejny.

Databáze a výpočet metodou přímého porovnání jsou uvedeny v přílohách č. 9 a 10. Zde jsou uvedeny výsledky po vynásobení koeficienty úpravy a koeficientem redukce na pramen ceny.

Koeficient úpravy K1 byl zvolen na základě polohy objektu v závislosti na vzdálenosti od centra města Brna, kdy blízkost centra zvyšovala hodnotu koeficientu.

Dále bylo v koeficientu K2 přihlášeno k stavebně technickému stavu, tedy zda je objekt nový, starší nebo po rekonstrukci.

Koeficient K3 zohledňuje, zda byla srovnávací nemovitost nabízena včetně vybavení prodejen.

Koeficient K4 zohledňuje umístění prodejny v rámci objektu, lépe hodnocené objekty se nacházely v přízemí s vchodem přímo z ulice, hodnotu koeficientu zvyšovalo také, pokud byla daná nemovitost umístěna v objektu s vyšší koncentrací potenciálních zákazníků, zejména v nákupních centrech.

Koeficient K5 sleduje možnost či existenci připojení objektu k sítím.

Koeficient K6 je ukazatelem bezpečnosti srovnávacího objektu, umístění uvnitř obchodního centra bylo uvažováno, jako lepší než umístění přímo na ulici.

Tab. 17 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmu prodejen

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny Kč/m ²	IO $K1 \times \dots \times K8$	Hodnota oceňované nemovitosti Kč/m ²
Oceň. objekt					
1	Provazníková	82	102	0,99	103
2	Rokytova	80	104	1,00	104
3	Jiráňkova	34	173	1,00	173
4	Příkop	200	149	1,00	150
5	Nám. Svornosti	81	265	1,09	242
6	Úvoz	110	160	0,99	162
7	Cejl	248	198	0,96	206
8	Trnitá	300	165	1,04	159
9	Klásterského	300	132	0,96	138

Tab. 17 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmu prodejen

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Oceň. objekt			Kč/m2	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
10	Příkop	148	198	1,07	185
Průměr		Kč/m ²	165		162
Minimum		Kč/m ²	102		103
Maximum		Kč/m ²	265		242
Směrodatná výběrová odchylka		s	48,52		42,93
Variační koeficient			0,2948		0,2647
Pravděpodobná spodní hranice		Kč/m ²			119
Pravděpodobná horní hranice		Kč/m ²			205
Hodnota nemovitosti stanovená přímým porovnáním		Kč			165

Bylo zjištěno, že ceny za pronájem obdobných objektů v Brně se pohybují v rozmezí 104 – 242 Kč/m².měs s průměrnou hodnotou 162 Kč/m².měs. Na základě těchto údajů volím cenu **165 Kč/m².měs**

Nyní můžeme přistoupit k ocenění výnosů za dobu pronájmu 15 let.

Tab. 18 – výpočet ročního nájemného za objekty SO 01 a SO 02

Nemovitost	Výměra [m ²]	Jednotkové nájemné za měsíc [Kč/m ²]	Nájemné za rok [Kč]
Prodejna SO 01	404,50	165	800 910,00
Prodejna SO 02	412,00	165	815 760,00
Celkem			1 616 670,00
Koeficient nepronajmutí			0,85
Celkem po úpravě			1 374 169,5

Koeficient nepronajmutí byl zvolen 0,85 především z důvodu velikosti prostor. U takto velkých prostor bude větší problém při výpadku nájmu sehnat nového nájemce, než u obdobných prostor menší velikosti.

Dále je nutné zjistit roční náklady na provoz a odečíst je od celkových zisků. Tyto náklady budou vypočteny takto:

- 1) Daň z nemovitosti, která se dále dělí na daň z pozemku a daň ze staveb
 - Pomocí online kalkulačky dostupné na <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>

- 2) Pojištění nemovitostí
 - jako 0,05% z reprodukční ceny
- 3) Náklady na běžnou údržbu a opravy
 - jako 1,00% z reprodukční ceny
- 4) Náklady na správu
 - jako 3,00% z dosažených výnosů
- 5) Rezervy na celkové opravy většího rozsahu
 - jako 2,0% z reprodukční ceny
- 6) Amortizace (výpočet níže)

Reprodukční cena, která je zde použita jako základ pro další výpočty byla vypočtena nákladovým oceněním s nulovým opotřebením podle vyhlášky 411/2013 Sb. Reprodukční cena činí 9 175 870,00 Kč pro SO 01 a 9 220 530,00 Kč pro SO 02, celkem je to 18 396 400 Kč. Výpočet těchto cen je uveden v přílohách č. 11 a 12. Časová cena stavby ve výpočtu amortizace je cena určená nákladovým způsobem dle vyhlášky vztažená ke dni odhadu s odpočítaným opotřebením. Její výpočet je v příloze č. 48.

Amortizace je jistina, kterou bychom museli při dané úrokové míře každoročně ukládat na účet, aby nám po skončení provozu nemovitosti zbyly peníze na její znovupořízení.

Vypočteme ji podle vzorce:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

kde:

X částka, kterou je nutno uložit [Kč]

C časová cena stavby [Kč]

q úročitel, $q = 1 + i = 1 + u/100$ [-]

n doba pronájmu [roky]

i úroková míra setinná, $i = u/100$ [-] (zvoleno $u = 3,5\%$)

$$X = \frac{(8\,535\,400 + 8\,576\,940) \times 0,035}{1,035^{15} - 1}$$

$$X = 442\,347,70 \text{ Kč}$$

Tab. 19 – náklady na provoz objektů SO 01 a SO 02

Druh nákladu	Cena [Kč/rok]
Daň z pozemku	143,00
Daň ze staveb	8 190,00
Pojistné $18\,396\,400 \times 0,005$	9 198,20
Náklady na běžnou údržbu a opravy $18\,396\,400 \times 0,01$	183 964,00
Náklady na správu $1\,374\,169,50 \times 0,03$	41 225,00
Náklady na rezervy celkových oprav $18\,396\,400 \times 0,02$	367 928,00
Náklady amortizace	442 347,70
Celkem náklady (zaokrouhleno)	1 053 000,00

Čistý roční zisk tedy získáme odečtením ročních nákladů od ročního výnosu z nájemného.

Tab. 20 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu prodejen

Položka	Cena [Kč/rok]
Zisk z nájemného	1 374 169,50
Náklady na provoz nemovitosti	-1 053 000,00
Celkem čistý zisk (z)	321 170,00

3.5.2.4 Výpočet zbytkové hodnoty při prodeji objektů za 15 let

Stanovení hodnoty stavby po 15 letech je poměrně obtížné a je třeba k němu přihlížet s uvážením, že jde o hrubý odhad.

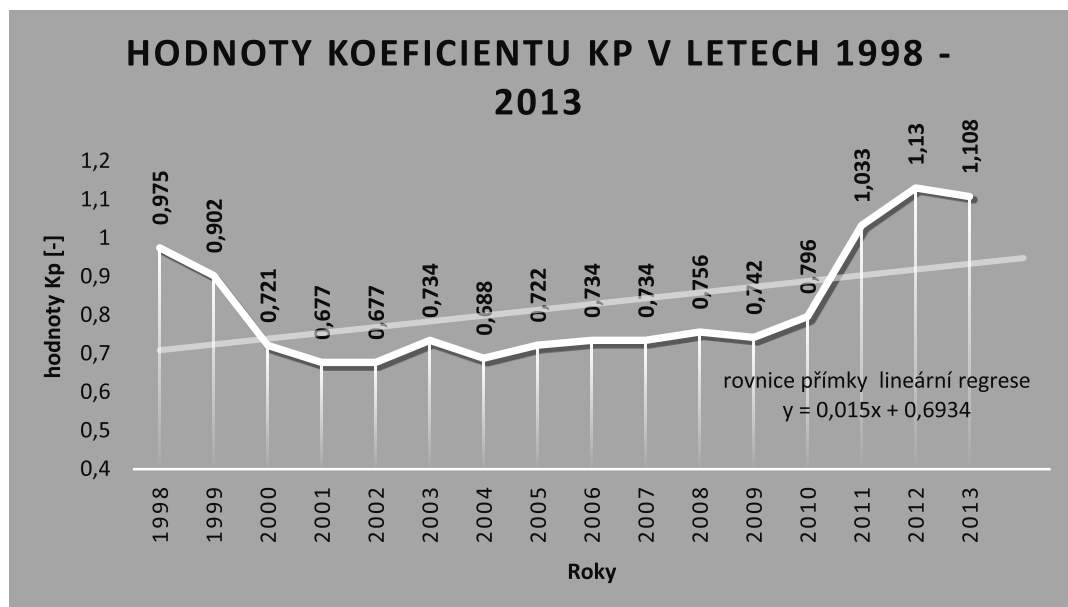
Protože nebyl nalezen dostatečně velký vzorek nemovitostí, které by se v současné době obchodovaly v daném místě a měly by podobné stáří, jako naše objekty v době prodeje, byla stanovena cena oceňovaných objektů nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky s odpočtem opotřebení analytickou metodou, kterého dosáhnou po 15 letech pronájmu. Pro objekt SO 01 je to 6 310 245,00 Kč a pro SO 02 6 340 960,00 Kč. Celkem za oba objekty to je **12 651 205,00 Kč**.

Tyto ceny tedy sice zahrnují opotřebení, které budou mít objekty v době jejich prodeje, ale nezapočítávají vývoj cen v daném segmentu realitního trhu. Pro započítání tohoto vývoje je nutné najít vhodnou metodu odhadu vývoje cen pro dalších 15 let.

K tomuto odhadu byla stanovena náhradní metodika pomocí analýzy vývoje koeficientu prodejnosti K_p , který byl součástí oceňovací vyhlášky od roku 1998 až do roku 2013. Tento koeficient zohledňuje podmínky místního trhu a zároveň typ

budovy, v tomto případě to jsou stavby pro obchod. Analýza celkového trendu růstu či úbytku tohoto koeficientu nám podá alespoň přibližný odhad, jak by se mohly ceny vyvíjet v příštích 15 letech.

Data byla zpracována do následujícího grafu:



Graf 1 – vývoj koeficientu K_p pro oblast Brno 5, stavby pro obchod

Grafem byla v programu programu Microsoft Excel proložena přímka, která naznačuje lineární průběh růstu koeficientu K_p . Z rovnice této přímky spočítáme odhadovanou hodnotu koeficientu K_p po 15 letech.

Hodnota x je počet let od počátečního roku grafu. Hodnota po 15 letech je pro nás hodnota v roce 2031 (oceňujeme v roce 2016 a přičítáme 15 let). Pokud naše data aplikujeme do dané rovnice, vyjde nám hodnota K_p v roce 2031:

$$K_{p,2031} = 0,015 * (2031 - 1998) + 0,6934$$

$$K_{p,2031} = 1,1884$$

Můžeme tedy odhadnout, že po 15 letech od data ocenění bude hodnota koeficientu prodejnosti 1,1884. Meziroční přírůstek koeficientu K_p zjistíme výpočtem:

$$\text{průměrný roční přírůstek } K_p = \left(\frac{(K_{p,2031} - K_{p,1998})}{K_{p,1998}} * 100 \right) / n \quad [\%]$$

$$\text{průměrný roční přírůstek } K_p = \frac{\left(\frac{(1,1884 - 0,6934) * 100}{0,6934} \right)}{33} = 2,16 \%$$

Průměrný roční přírůstek koeficientu prodejnosti činí 2,16%. Za 15 let je to **32,44 %**. O tuto hodnotu bude zvýšena cena prodávané nemovitosti po 15 letech. Provedeme tedy následující výpočet

Tab. 21 – výpočet zbytkové hodnoty opotřebovaných staveb po 15 letech

Položka	Jednotka	Výsledek
Hodnota opotř. staveb v současnosti	Kč	12 651 205,00
Meziroční nárůst K_p	%	+2,16
Nárůst K_p za 15 let	%	+32,44
Zbytková hodnota stavby po 15 letech	Kč	16 755 300,00

Nyní již následuje výpočet výnosové hodnoty pro 15 let pronájmu. Pro výpočet konstantních příjmů po omezenou dobu použijeme vzorec:

$$C_V = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n * i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

kde:

C_{VE} výnosová hodnota za n let pronájmu

z zisk (čistý roční příjem)

q úročitel, $q = 1 + i = 1 + u/100$

n doba pronájmu

R zbytková hodnota po 15 letech

Tab. 22 – výpočet výnosové hodnoty při pronájmu 15 let

Položka	Jednotka	Výsledek
Čistý roční zisk z nájemného	Kč	321 170,00
Míra kapitalizace (přil. 22 vyhl. 441/2013 Sb.) u	%	7,0
Úročitel $q = 1 + u/100$	-	1,07
Doba pronájmu n	let	15
Zásobitel $(q^n - 1)/(q^n * i)$	-	9,108
Předpokládaná cena po 15 letech R	Kč	16 755 300,00
Výnosová hodnota celkem	Kč	8 998 108,00

Celková výnosová hodnota nemovitosti činí **8 998 108,00 Kč**.

3.5.2.4 Výpočet výnosů z prodeje pozemků

Zbývající území bylo rozděleno na 11 pozemků, které budou vytyčeny, zapsány do KN a budou u nich vybudovány přípojky inženýrských sítí. Geometrické určení pozemků je zobrazeno v příloze č. 1.

Dělením vzniknou tyto pozemky:

Tab. 23 – výčet nově vzniklých pozemků

č.p.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
01	Stavební pozemek	514,05
02	Stavební pozemek	429,45
03	Stavební pozemek	386,25
04	Stavební pozemek	343,10
05	Stavební pozemek	393,40
06	Stavební pozemek	403,70
07	Stavební pozemek	414,05
08	Stavební pozemek	364,75
09	Stavební pozemek	365,60
10	Stavební pozemek	389,60
11	Stavební pozemek	404,15
Celkem		4 408,10

Náklady na vytyčení pozemku a inženýrskou činnost

K tomu, aby bylo možné pozemky rozdělit, je nutné nechat pozemky zaměřit a administrativně sjednat a vyřídít jejich rozdělení. Na tuto činnost bude vyčleněno 5 000 Kč na jeden pozemek. Pro 11 pozemků činí náklady **55 000 Kč**.

Náklady na propagaci

Přiměřené náklady na propagaci byly odhadnuty na **20 000 Kč**. Zahrnují placenou inzerci na internetu a výrobu bannerů které budou umístěny v blízkém okolí pozemků.

Náklady na připojení pozemků k sítím

Pro ocenění zhotovení přípojek pro jednotlivé pozemky byl zvolen nákladového ocenění pomocí položkového rozpočtu. Byly použity agregované položky

pro zjednodušení výpočtu. Výpočet je proveden pro připojení jednoho pozemku. Podrobný výpočet je uveden v příloze č. 13.

Tab. 24 – výsledky ocenění přípojek pro jeden objekt, výstup z BUILDpower S

Rozpis ceny		Dodávka	Montáž	Celkem
HSV		18 648,52	14 163,42	32 811,94
PSV		0,00	0,00	0,00
MON		1 002,55	1 041,00	2 043,55
Vedlejší náklady		0,00	0,00	0,00
Ostatní náklady		0,00	0,00	0,00
Celkem		19 651,07	15 204,42	34 855,49
Rekapitulace daní				
Základ pro sníženou DPH	15	%	0,00 CZK	
Snížená DPH	15	%	0,00 CZK	
Základ pro základní DPH	21	%	34 855,49 CZK	
Základní DPH	21	%	7 320,00 CZK	
Zaokrouhlení			-0,49 CZK	
Cena celkem s DPH			42 175,00 CZK	

Protože ke všem pozemkům vedou stejné přípojky přibližně ve stejných vzdálenostech, bylo pro každý pozemek počítáno se stejnou částkou pro přípojky. Cena pro jeden pozemek činí 42 175,00 Kč. Pro 11 pozemků jsou tedy náklady na přípojky celkem 463 925,00 Kč.

S ohledem na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování, bude k této ceně připočtena rezerva 10%. Po úpravě činí cena **510 318,00 Kč**.

Ocenění metodou přímého porovnání

Pro zjištění tržní ceny pozemků opět volím metodu přímého porovnání, která nejlépe vystihuje skutečné poměry na trhu.

Pro metodu přímého porovnání je nutné sestavit databázi obdobných pozemků v obdobné lokalitě. Z důvodu nedostatku prodávaných stavebních pozemků v městské části Maloměřice a Obřany byly vybrány pozemky i v jiných okrajových částech města Brna, které jsou součástí okresu Brno – Město. Tato databáze je uvedena v příloze č. 14.

Výpočet metody přímého porovnání je uveden v příloze č. 15. Zde jsou uvedeny výsledky po vynásobení koeficienty úpravy a koeficientem redukce na pramen ceny.

Koeficient K1 zohledňuje lokalitu, ve které se srovnávací pozemek nachází. Protože se žádný z pozemků nenachází blíže centru, než náš srovnávaný, nabývala koeficient hodnot 1,00 a nižších.

Koeficient K2 upravuje cenu podle možnosti připojení na inženýrské sítě, pokud je možné připojit se na plyn, vodu, kanalizaci a elektřinu, koeficient dosahoval hodnoty 1,00, v případě chybějící některé nebo více sítí, nebo jejich velké vzdálenosti od pozemku byly zvoleny nižší hodnoty.

Koeficient K3 zohledňuje existenci přípojek na sítě na pozemku. Srovnávané pozemky jsou připojeny ke všem inženýrským sítím, srovnávací pozemky proto mohly dosáhnout koeficientu max 1,00 nebo nižších.

V koeficientu K4 jsem sledoval dostupnost MHD. Při vzdálenosti zastávky do 200 m byla srovnávací nemovitost hodnocena jako stejná jako srovnávaná.

Koeficient K5 zohledňuje, jaký typ zástavby je na srovnávacím pozemku možný. Naše pozemky jsou navrženy jako pozemky pro řadové domy, proto pozemky které umožňují stavbu samostatně stojících domů, mají hodnotu koeficientu vyšší.

Koeficientem K6 je započítáno, zda na pozemku stojí stavba, která vyžaduje demolici, nebo jakýmkoliv způsobem omezuje možnosti zastavění pozemku.

Koeficient K7 zohledňuje, jestli je na pozemku možnost okamžité výstavby – tedy zda bylo vydáno územní rozhodnutí pro umístění stavby.

Koeficient K8 určuje, zda je k pozemku přivedena pozemní komunikace a v jakém je provedení.

Tab. 25 – výsledky metody přímého porovnání pro prodej pozemků

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Hodnota oceň. nemovitosti upravená
<i>Stavební pozemky</i>			Kč/m²	K1 x ... x K8	Kč/m²
1	Přízřenice	593	4 074	1,01	4 040
2	Přízřenice	768	2 383	0,93	2 560
3	Královo pole	933	6 780	1,05	6 457
4	Královo pole	1322	6 780	1,05	6 457
5	Bystrc	461	7 364	0,89	vyřazeno
6	Nový Lískovec	843	3 049	0,80	3 820
7	Ořešín	1904	2 700	0,99	2 733

Tab. 25 – výsledky metody přímého porovnání pro prodej pozemků

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceň. nemovitosti upravená
Stavební pozemky			Kč/m ²	K1 x ... x K8	Kč/m ²
8	Útěchov	770	4 614	0,93	4 969
9	Maloměřice	599	4 689	0,96	4 882
10	Královo pole	2168	5 369	1,05	5 113
11	Chrlice	1350	2 982	0,92	3 233
Průměr		Kč/m ²	4 617	>	4 426
Minimum		Kč/m ²	2 383		2 560
Maximum		Kč/m ²	7 364		6 457
Směrodatná výběrová odchylka		s	1776,73		1 395,16
Variační koeficient			0,3848		0,3152
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	3 031
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	5 822
Hodnota nemovitosti stanovená přímým porovnáním				Kč/m ²	4 500

Koeficient na pramen ceny byl volen 0,97, protože bylo předpokládáno mírné nadsazení ceny ze strany realitních kanceláří.

Z konečného výpočtu byl vyřazen pozemek v Bystrci, který statisticky vybočoval z ostatních srovnávacích pozemků. Při jeho zařazení nevycházela kontrola podle směrodatné odchylky a zjevně byl značně nadhodnocen.

S ohledem na konečný výsledek metody přímého porovnání volím cenu **4 500 Kč/m²**.

Rekapitulace možného zisku z prodeje pozemků

Po získání potřebných dat je potřeba provést sumarizaci jednotlivých nákladů a výnosů abychom získali čistý zisk. Cena prodaných pozemků bude snížena o daň z nabytí nemovitých věcí, která činí 4% z kupní ceny.

Tab. 26 – výpočet zisku z prodeje pozemků

Druh nákladu	Cena [Kč]
Náklady na geodetickou a inženýrskou činnost	55 000,00
Náklady na propagaci	20 000,00
Náklady na přípojky	463 925,00
Celkem náklady	- 538 925,00
Cena za prodané pozemky 4 408,1 m ² x 4 500 Kč/m ²	19 836 450,00
Daň z nabytí nemovitých věcí 0,04 * 19 836 450	- 793 458,00
Celkem zisk	18 504 067,00

3.5.2.5 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti

V této kapitole budou shrnuty všechny vypočtené náklady a výnosy z realizace této varianty využití a bude rozhodnuto, zda je finančně opodstatněná.

Tab. 27 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Náklady na IS a komunikace	- 21 625 784,00
Náklady přestavbu objektů	- 6 492 976,00
Výnosová hodnota	8 998 108,00
Zisk z prodeje pozemků	18 504 067,00
Celkem zisk	-616 585,00

Z této varianty plyne ztráta **-616 585,00 Kč**. Varianta je hodnocena jako **finančně neopodstatněná**.

3.5.3 VARIANTA 2 – ROZDĚLENÍ POZEMKU A PRODEJ PARCEL

Druhá varianta bude spočívat v demolici dvou stávajících objektů, vyčistění pozemku od porostů, zavedení inženýrských sítí, vytvoření komunikací a rozdělení pozemků na jednotlivé stavební parcely, které budou následně prodány společně s vybudovanými přípojkami.

Situační výkres druhé varianty je zobrazen v příloze č. 16. Rozdělením vzniknou následující pozemky:

Tab. 28 – výčet nově vzniklých stavebních pozemků

č.p.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
01	Stavební pozemek	514,05
02	Stavební pozemek	429,45
03	Stavební pozemek	386,25
04	Stavební pozemek	343,10
05	Stavební pozemek	393,40
06	Stavební pozemek	293,70
07	Stavební pozemek	290,50
08	Stavební pozemek	291,80
09	Stavební pozemek	293,00
10	Stavební pozemek	294,20
11	Stavební pozemek	295,40
12	Stavební pozemek	269,60
13	Stavební pozemek	297,80
14	Stavební pozemek	328,20

Tab. 28 – výčet nově vzniklých stavebních pozemků

č.p.	Druh pozemku	Výměra [m ²]
15	Stavební pozemek	305,00
16	Stavební pozemek	306,10
17	Stavební pozemek	307,30
18	Stavební pozemek	308,50
19	Stavební pozemek	309,60
20	Stavební pozemek	310,80
21	Stavební pozemek	312,00
22	Stavební pozemek	313,10
Celkem		7 192,85

3.5.3.1 Výpočet nákladů na demolici objektů a vyčištění pozemku

Pro zjištění nákladů pro demolici objektů SO 01 a SO 02 a pro odstranění křovin na pozemku byl sestaven položkový rozpočet za použití program BUILDpower S. K ocenění bylo pro zjednodušení použito agregovaných položek.

Rozpočet je přiložen v příloze č.17. Výsledky jsou shrnuty v následující tabulce.

Tab. 29 – výsledky ocenění demolice a vyčištění pozemků, výstup z BUILDpower S

Rozpis ceny	Dodávka		Montáž	Celkem
HSV	81 410,73		556 065,49	637 476,22
PSV	0,00		0,00	0,00
MON	0,00		0,00	0,00
Vedlejší náklady	0,00		80 717,93	80 717,93
Ostatní náklady	0,00		0,00	0,00
Celkem	81 410,73		636 783,42	718 194,15
Rekapitulace daní				
Základ pro sníženou DPH	15	%	0,00 CZK	
Snížená DPH	15	%	0,00 CZK	
Základ pro základní DPH	21	%	718 194,15 CZK	
Základní DPH	21	%	150 821,00 CZK	
Zaokrouhlení				-0,15 CZK
Cena celkem s DPH				869 015,00 CZK

Výsledná cena za demolici objektů SO 01 a SO 02 a odstranění křovin podle výsledku sestaveného položkového rozpočtu činí 869 015 Kč. V ceně je již započteno odvezení suti na skládku a poplatek za její uskladnění.

S ohledem na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování, bude k této ceně připočtena rezerva 10%. Po úpravě činí cena **955 917,00 Kč**.

3.5.3.2 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí

Výstavba bude podobně jako v první variantě oceněna pomocí položek THU v programu BuildpowerS. Propočet je uveden v příloze č. 18.

Tab. 30 – výpočet nákladů na výstavbu IS a komunikací, výstup z BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/I [Kč]	CENA CELKEM
001	Kanalizace splašková betonová DN600	m	303,10	11 300,00	3 425 030,00 Kč
002	Kanalizace dešťová betonová DN 600	m	303,50	11 300,00	3 463 450,00 Kč
003	Vodovod plastový HDPE DN 250	m	290,80	5 100,00	1 483 080,00 Kč
004	Plynovod plastový HDPE DN 100/50	m	290,00	1 270,00	368 300,00 Kč
005	Elektrické vedení	m	289,2	1 347,00	389 552,00 Kč
006	Kabel sdělovací	m	291,70	850,00	247 945,00 Kč
007	Vozovka z kameniva obal. Živicí	m2	1 917,00	2 440,00	4 677 480,00 Kč
008	Komunikace pozemní kryt dlážděný	m2	277,05	1 165,00	322 763,00 Kč
009	Venkovní úpravy parkové, vč. Úprav terénu	m2	210,20	447,50	94 065,00 Kč
010	Vybudování zařízení staveniště	%	1,2 % z HSV+PSV+MONT+DOD		173 660,00 Kč
011	Provoz zařízení staveniště	%	0,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		115 773,00 Kč
012	Odstranění zařízení staveniště	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		57 887,00 Kč
013	Koordinační činnost	%	2,0 % z HSV+PSV+MONT+DOD		289 433,00 Kč
014	Vypracování projektové dokumentace	%	2,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD		361 792,00 Kč
015	Geodetické práce	%	0,6 % z HSV+PSV+MONT+DOD		86 830,00 Kč
CELKEM				Cena bez DPH	15 557 040,00 Kč
				DPH 21%	3 266 978,00 Kč
				Cena s DPH	18 824 018,00 Kč

Cena venkovních úprav pro tuto variantu využití variantu činí **18 824 018,00 Kč** včetně DPH.

S ohledem na omezenou přesnost výpočtu z důvodu dokumentace v nízkém stupni rozpracování, bude k této ceně připočtena rezerva 10%. Po úpravě činí cena **20 706 420,00 Kč**.

3.5.3.3 Výpočet výnosů za prodej pozemků

Jednotková cena za m² pozemku

K určení jednotkové ceny za pozemky bude použita cena vypočtená v přímém porovnání, které bylo zpracováno v kapitole 3.5.2.4. Tato cena činí **4 500 Kč/m²**. Výpočet jednotkové ceny metodou přímého porovnání je uveden v příloze č. 15.

Náklady na přípojky k jednotlivým pozemkům

K učení nákladů na připojení pozemků k inženýrským sítím bude převzata cena z kapitoly 3.5.2.4. Cena byla sestavena pomocí položkového rozpočtu za použití agregovaných položek. Rozpočet je uveden v příloze č. 13.

Cena byla určena na 42 175,00 Kč včetně DPH za jeden pozemek. Pro 22 pozemků náklady činí celkem 927 850,00 Kč. K této ceně bylo připočteno 10% jako rezerva z důvodu nízkého stupně rozpracovanosti projektové dokumentace. Po úpravě cena činí **1 020 653,00 Kč**.

Náklady na geodetické práce a inženýrskou činnost

Aby bylo možné pozemky rozdělit, je nutné nechat pozemky zaměřit a administrativně sjednat a vyřídit jejich rozdělení. Na tuto činnost bude vyčleněno 5 000 Kč na jeden pozemek.

Pro 22 pozemků tato cena činí **110 000 Kč**.

Náklady na propagaci

Přiměřené náklady na propagaci byly odhadnuty na **20 000 Kč**. Zahrnují placenou inzerci na internetu a výrobu bannerů které budou umístěny v blízkém okolí pozemků.

Rekapitulace a výpočet možného zisku z prodeje pozemků

Pro ověření finanční opodstatněnosti je potřeba provést sumarizaci jednotlivých nákladů a výnosů abychom získali čistý zisk. Cena prodaných pozemků bude snížena o daň z nabytí nemovitých věcí, která činí 4% z kupní ceny.

Tab. 31 – výpočet zisku z prodeje pozemků

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Náklady na geodetickou a inženýrskou činnost	- 110 000,00
Náklady na propagaci	- 20 000,00
Náklady na přípojky	- 1 020 653,00
Celkem náklady	- 1 150 653,00
Cena za prodané pozemky 7 192,85 m ² x 4 500 Kč/m ²	32 367 825,00
Daň z nabytí nemovitých věcí 0,04 * 32 367 825	- 1 294 713,00
Celkem zisk	29 922 459,00

3.5.3.4 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti

Abychom zjistili zda, je tato varianta finančně opodstatněná, je třeba srovnat celkové náklady na venkovní úpravy a inženýrské sítě s čistým ziskem z prodeje pozemků. Zisk z prodeje pozemků už je snížen o náklady na přípojky, geodetickou a inženýrskou činnost, náklady na propagaci a daň z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 32 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Čistý zisk z prodeje pozemků	29 922 459,00
Náklady na demolici	- 955 917,00
Náklady na vybudování IS a komunikací	- 20 706 420,00
Celkem zisk	8 260 122,00

Celkový zisk při provedení této varianty využití je **8 260 122,00 Kč**. Z tohoto důvodu je tato varianta považována za **finančně opodstatněnou**.

3.5.4 VARIANTA 3 – VÝSTAVBA RD NA KLÍČ

Tato varianta uvažuje demolici stávajících objektů SO 01 a SO 02 a vyčištění pozemku od křovin. Na pozemek budou přivedeny inženýrské sítě a vybudovány komunikace, chodníky a úpravy veřejné zeleně. V dalším kroku bude pozemek rozdělen

na jednotlivé stavební parcely, na kterých budou vystavěny typové rodinné domky do řadové zástavby a následně budou prodány včetně pozemků.

Situační výkres pro 3. variantu je uveden v příloze č. 19. Výkresy studie 1NP a 2NP navržených domů jsou k dispozici v přílohách č. 20 a 21. Celkem zde vznikne 22 Rodinných domů. Užitná plocha jednoho RD se skládá z následujících místností:

Tab. 33 – legenda místností rodinného domu

	Č. M.	Účel místnosti	plocha [m2]
1NP	1.01	Zádveří	3,78
	1.02	Šatna	2,19
	1.03	Chodba	6,56
	1.04	Koupelna	9,17
	1.05	Wc	3,07
	1.06	Spíž	4,88
	1.07	Obytná hala	54,62
	1.08	Garáž	30,95
	1.09	Tech. Místnost	2,54
2NP	2.01	Chodba	6,36
	2.02	Dětský pokoj	22,05
	2.03	Pokoj	16,60
	2.04	Koupelna	8,26
	2.05	Ložnice	25,81
	2.06	Šatna	6,13
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM [m2]			202,97

Zastavěná plocha jednoho rodinného domu je 144,10 m². Obestavěný prostor činí 786 m³.

3.5.4.1 Výpočet nákladů na demolici objektů a vyčištění pozemku

Výpočet nákladů na demolici SO 01 a SO 02 byl již proveden v kapitole 3.5.3.1, kde byly tyto náklady vypočteny položkovým rozpočtem za použití agregovaných položek a výsledná částka bude odsud převzata. Uveden je v příloze č. 17. Výše nákladů na demolici a vyčištění pozemku činí **955 917,00 Kč** s DPH a to včetně 10% rezervy.

3.5.4.2 Výpočet nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí

Rozsah výstavby komunikací a inženýrských sítí je tomto případě shodný s variantou 2, proto bude i tato hodnota převzata z výpočtu v kapitole 3.5.3.2, kde byla stanovena pomocí rozpočtu sestaveného z položek THU. Výpočet je uveden v příloze

č. 18. Výše nákladů na vybudování komunikací a inženýrských sítí tedy činí **20 706 420,00 Kč** s DPH včetně 10% rezervy.

3.5.4.3 Výpočet nákladů na výstavbu domů

K ocenění nákladů na výstavbu domů byl použit rozpočet s položkami THU zpracovaný v programu BUILDpower S. Rozpočet je uveden v příloze č. 22.

Tab. 34 – výpočet ocenění nákladů na výstavbu RD, výstup BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/II [Kč]	CENA CELKEM
001	Budovy pro bydlení Rodinné domy jednobytové Konstrukce zděná z tvárnic	m³	786,00	5 170,00	4 063 620,00 Kč
010	Vybudování zařízení staveniště	%	0,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		32 509,00 Kč
011	Provoz zařízení staveniště	%	0,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD		20 318,00 Kč
012	Odstranění zařízení staveniště	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		16 254,00 Kč
013	Koordinační činnost	%	1,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		73 145,00 Kč
014	Vypracování projektové dokumentace	%	1,2 % z HSV+PSV+MONT+DOD		48 763,00 Kč
015	Geodetické práce	%	0,6 % z HSV+PSV+MONT+DOD		16 254,00 Kč
			CELKEM	Cena bez DPH	4 270 864,62 Kč
				DPH 21%	896 882,00 Kč
				Cena s DPH	5 167 747,00 Kč

Výsledná cena včetně DPH činí 5 167 747,00 Kč. Po připočtení 10% rezervy tato částka činí 5 684 521 Kč za jeden rodinný dům.

Pro 22 řadových domů, které jsou stejného půdorysu a dispozice, tato cena činí celkem **125 059 462,00 Kč**.

3.5.4.4 Výpočet výnosů z prodeje domů a pozemků

V tomto případě by byla obvykle použita opět metoda přímého porovnání k zjištění tržní hodnoty pro prodej nově postavených rodinných domů. Protože ale v tomto případě již známe cenu nákladů na výstavbu těchto domů, budeme při tvorbě ceny vycházet z této ceny, protože by bylo nevýhodné prodávat rodinné domy za cenu nižší, než byly skutečné náklady na jejich výstavbu. Přímým porovnáním máme

také již zjištěnou jednotkovou tržní cenu stavebních pozemků. Tato cena je vypočtena v kapitole 3.5.2.4. a její hodnota činí 4 500,00 Kč/m². Výpočet je uveden v příloze č. 15.

K výpočtu výnosů z prodeje RD bude přistoupeno tak, že cenu bude tvořit cena pozemku a cena rodinného domu určená oceněním dle THU k této ceně bude připočítán zisk ve výši 8% z ceny rodinného domu- tím získáme tržní cenu dané nemovitosti.

Domy budou stát na těchto pozemcích:

Tab. 35 – výčet stavebních pozemků patřících k rodinným domům

č.p.	Druh pozemku	Výměra zahrady [m ²]	Výměra pozemku celkem [m ²]
01	Stavební pozemek	371,40	514,05
02	Stavební pozemek	285,40	429,45
03	Stavební pozemek	242,20	386,25
04	Stavební pozemek	199,00	343,10
05	Stavební pozemek	249,30	393,40
06	Stavební pozemek	248,30	392,20
07	Stavební pozemek	146,40	290,50
08	Stavební pozemek	147,70	291,80
09	Stavební pozemek	148,50	293,00
10	Stavební pozemek	150,30	294,20
11	Stavební pozemek	151,30	295,40
12	Stavební pozemek	152,50	269,60
13	Stavební pozemek	154,50	297,80
14	Stavební pozemek	205,00	348,40
15	Stavební pozemek	142,90	287,50
16	Stavební pozemek	144,10	288,20
17	Stavební pozemek	144,80	289,30
18	Stavební pozemek	145,80	290,50
19	Stavební pozemek	146,10	291,70
20	Stavební pozemek	147,50	292,80
21	Stavební pozemek	149,10	294,00
22	Stavební pozemek	151,10	295,20
Celkem			7 168,35

Celkem tak získáme za pozemky **32 257 575,00 Kč**.

Náklady na propagaci

V nákladech na propagaci byla zohledněna nutnost zveřejnění placených inzertních nabídek v tisku a na internetu, dále výroba venkovní reklamy v podobě velkoplošných bannerů, které budou umístěny poblíž lokality výstavby na frekventovaných místech. Cena byla stanovena na **30 000 Kč**.

Rekapitulace

K zisku za cenu rodinných domů bude přičten

- zisk ve výši 8% z ceny domů
- prodej je osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí, protože se jedná o první prodej nemovitosti do 5 let od kolaudace

Tab. 36 – výpočet zisku z prodeje rodinných domů s pozemky

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Náklady na výstavbu RD CN_{RD}	125 059 462,00
Zisk při prodeji RD $8\% \text{ z } CN_{RD}$	+10 004 757,00
Celkem cena za prodané domy $CN_{RD,Z}$	135 064 219,00
Cena za prodej pozemků CN_{POZ}	+32 257 575,00
Celkem příjem za prodej pozemků s domy	167 321 794,00

3.5.4.5 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti

V konečné sumarizaci budou sečteny jednotlivé náklady a výnosy a bude rozhodnuto, zda je navržené využití finančně opodstatněné.

Tab. 37 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Náklady na demolici SO 01 a SO 02	- 955 917,00
Náklady na výstavbu IS a komunikací	- 20 706 420,00
Náklady na výstavbu rodinných domů	- 125 059 462,00
Náklady na propagaci	- 30 000,00
Zisk z prodeje	167 321 794,00
Celkem čistý zisk	20 569 995,00

Čistý zisk z realizace třetí varianty činí **20 569 995,00 Kč**. Proto je toto využití považováno za **finančně opodstatněné**.

3.5.5 VARIANTA 4 – VÝSTAVBA BYTOVÝCH DOMŮ A JEJICH PRONÁJEM

V této variantě je uvažováno s demolicí stávajících objektů SO 01 a SO 02 a s odstraněním zeleně a křovin z pozemku. Následně budou v území vybudovány inženýrské sítě a komunikace a postaveny tři bytové domy shodné dispozice a velikosti včetně parkování a venkovních vegetačních úprav. Situační výkres je zobrazen v příloze č. 24.

Bytové domy budou mít čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází parkování a v dalších podlažích se nacházejí byty o různých dispozicích od 1+kk až po 4+kk. Půdorysy jednotlivých podlaží jsou uvedeny v přílohách č. 25 až 28. Užitné plochy bytů jsou uvedeny v následující tabulce:

Tab. 38 – výčet bytů nově vzniklých v bytových domech

	Č. bytu	Dispozice	Užitná plocha [m ²]
1NP	101	2 + kk	51,50
	102	3 + kk	64,50
	103	1 + k	43,10
	104	2 + kk	54,70
	105	2 + kk	58,30
	106	2 + kk	53,50
	107	3 + kk	68,50
	108	1 + k	43,50
	109	2 + kk	54,30
	110	2 + kk	54,50
	111	1 + k	41,60
	112	3 + kk	78,90
2NP	201	2 + kk	51,50
	202	3 + kk	78,50
	203	1 + k	43,10
	204	2 + kk	54,70
	205	2 +kk	58,30
	206	2 +kk	53,50
	207	2 + kk	50,20
	208	3 + kk	76,30
	209	1 + k	43,50
	210	2 + kk	54,30
	211	2 + kk	54,50
	212	1 + k	41,60
	213	3 + kk	78,90

Tab. 38 – výčet bytů nově vzniklých v bytových domech

	Č. bytu	Dispozice	Užitná plocha [m ²]
3NP	301	3 + kk	83,20
	302	3 + kk	66,30
	303	2 + kk	54,70
	304	2 + kk	58,30
	305	1 + kk	33,20
	306	3 + kk	81,20
	307	3 + kk	66,30
	308	2 + kk	58,30
	309	4 + kk	87,50
4NP	401	3 + kk	83,20
	402	3 + kk	66,30
	403	2 + kk	54,70
	404	2 + kk	58,30
	405	1 + kk	33,20
	406	3 + kk	81,20
	407	3 + kk	66,30
	408	2 + kk	58,30
	409	4 + kk	87,50
Celkem byty 1+kk			322,80 (8 bytů)
Celkem byty 2+kk			1046,40 (19 bytů)
Celkem byty 3+kk			1039,60 (14 bytů)
Celkem byty 4+kk			175,00 (2 byty)
Užitná plocha celkem			2583,80

Celkem je v jednom bytovém domě 43 bytů. Osm bytů je dispozice 1+kk, které jsou vhodné zejména jako startovací byty pro mladé páry. Nejvíce užitného prostoru zabírají byty 2+kk a 3+kk pro čtyř až pětičlenné rodiny. Dva byty 4+kk se nacházejí v posledních dvou podlažích a budou hodnoceny jako nadstandardní byty a velkými terasami.

3.5.5.1 Výpočet nákladů na demolici objektů SO 01 a SO 02

Tento výpočet byl již proveden v kapitole 3.5.3.1, a protože rozsah těchto prací bude i v této variantě shodný, je tato hodnota z této kapitoly převzata. Rozpočet byl sestaven pomocí programu BUILDpower S za pomoci agregovaných položek. Rozpočet je uveden v příloze 17. Výsledná cena za demolici staveb a vyčištění pozemku činí **955 917,00 Kč** s DPH a to včetně 10% rezervy.

3.5.5.2 Výpočet nákladů na vybudování komunikací a inženýrských sítí

Pro zjištění nákladů na výstavbu komunikací a inženýrských sítí byl sestaven rozpočet za pomoci THU položek z databáze programu BUILDpower S. Rozměry a plochy vstupující do výpočtu byly změřeny v programu Graphisoft Archicad 18. V následující tabulce je uveden výstup z programu BUILDpower S.

Tab. 39 – výpočet nákladů na výstavbu IS a komunikací, výstup BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/I [Kč]	CENA CELKEM	
001	Kanalizace splašková betonová DN 600	m	140,00	11 300,00	1 582 000,00	Kč
002	Kanalizace dešťová betonová DN 600	m	387,00	11 300,00	4 373 100,00	Kč
003	Vodovod plastový HDPE DN 300	m	139,00	4 280,00	594 920,00	Kč
004	Plynovod plastový HDPE DN 100/50	m	123,00	1 270,00	156 210,00	Kč
005	Elektrické vedení	m	122,00	3 890,00	478 470,00	Kč
006	Kabel sdělovací	m	198,50	850,00	103 700,00	Kč
007	Vozovka z kameniva obal. Živící	m²	1 363,54	2 435,00	3 320 219,90	Kč
008	Komunikace pozemní kryt dlážděný	m²	903,04	1 420,00	1 282 316,80	Kč
009	Venkovní úpravy parkové, vč. Úprav terénu	m²	1 509,53	447,50	675 514,68	Kč
010	Parkovací a odstavné plochy Kamenivo obalované živící	m²	2 348,63	2 335,00	5 484 051,05	Kč
011	Vybudování zařízení staveniště	%	1,2 % z HSV+PSV+MONT+DOD		215 835,63	Kč
012	Provoz zařízení staveniště	%	0,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		143 890,42	Kč
013	Odstranění zařízení staveniště	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		71 945,21	Kč
014	Koordinační činnost	%	2,0 % z HSV+PSV+MONT+DOD		359 726,05	Kč
015	Vypracování projektové dokumentace	%	2,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD		449 657,56	Kč
016	Geodetické práce	%	0,6 % z HSV+PSV+MONT+DOD		107 917,81	Kč
Součet stavebních dílů						
			CELKEM	Cena bez DPH	19 335 275,11	Kč
				DPH 21%	4 060 408,00	Kč
				Cena s DPH	23 395 683,00	Kč

Výsledné náklady na výstavbu inženýrských sítí, komunikací a venkovních úprav činí celkem 23 395 683,00 Kč včetně DPH. Z důvodu menší přesnosti výpočtu položkami THU bude k celkové ceně připočtena rezerva ve výši 10% z celkové ceny. Po úpravě je cena ve výši **25 735 251,00 Kč**.

Rozpočet s krycími listy jednotlivých stavebních dílů je uveden v příloze č. 29.

3.5.5.3 Výpočet nákladů na výstavbu bytových domů

K výpočtu ceny za výstavbu byl opět využit program BUILDpower S, ve kterém byl sestaven propočet pomocí položek THU. Propočet je uveden v příloze 30.

Tab. 40 – výpočet nákladů na výstavbu bytových domů, výstup BUILDpower S

Č.Pol	NÁZEV	m.j.	VÝMĚRA	CENA ZA MJ dle THU 2015/I [Kč]	CENA CELKEM
001	Bytové domy typové s neunifikovanými konstrukčními systémy	m³	14 523,00	4 185,00	60 778 755,00 Kč
011	Vybudování zařízení staveniště	%	0,8 % z HSV+PSV+MONT+DOD		486 230,04 Kč
012	Provoz zařízení staveniště	%	0,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD		303 893,78 Kč
013	Odstranění zařízení staveniště	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		243 115,02 Kč
014	Koordinační činnost	%	1,5 % z HSV+PSV+MONT+DOD		911 681,33 Kč
015	Vypracování projektové dokumentace	%	1,2 % z HSV+PSV+MONT+DOD		729 345,06 Kč
016	Geodetické práce	%	0,4 % z HSV+PSV+MONT+DOD		243 115,02 Kč
Součet stavebních dílů					
			CELKEM	Cena bez DPH	63 696 135,25 Kč
				DPH 21%	13 376 188,00 Kč
				Cena s DPH	77 072 323,00 Kč

K celkové ceně bude připočteno 5 % jako rezerva, vzhledem k omezené přesnosti ocenění položkami THU. Celkem tak cena za výstavbu jednoho bytového domu činí 80 925 939,00 Kč. Pro tři bytové domy je to celkem **242 777 817,00 Kč**.

3.5.5.4 Výpočet výnosů z pronájmu bytů

Při určování jednotkové ceny budeme vycházet z předpokladu, že byty s větší užitnou plochou se pronajímají za nižší jednotkové ceny a naopak byty menších dispozic se budou pronajímat za více peněz za m². Proto budou sestaveny celkem čtyři databáze a čtyři metody přímého porovnání, a to pro byty dispozice 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Jako srovnávací byty pro databázi budou voleny byty, které se nachází v novostavbách, nebo byty u kterých uplynulo od kolaudace maximálně 5 let. Databáze a výpočet metodou přímého porovnání jsou uvedeny v přílohách č. 31 až 38.

Pro úpravu cen byly zvoleny tyto koeficienty – koeficient K1 jako koeficient redukce na příslušnou lokalitu. Hodnoty 1,00 dosahovaly nemovitosti, které byly přibližně stejně vzdálené a stejně dostupné do centra města Brna.

Koeficient K2 zohledňuje, zda je k srovnávanému bytu k dispozici k využití sklep, případně jiné skladovací prostory.

Koeficient K3 zohledňuje základní vybavení, kuchyňskou linkou a kompletnost základních kuchyňských spotřebičů, které jsou v ní zabudované.

Koeficientem K4 bylo zohledněno, zda je byt nabízen včetně vnitřního vybavení (nábytku) a v jakém množství a kvalitě je toto vybavení, případně zda byt obsahuje prvky nadstandardního vybavení.

Koeficient K5 je ukazatelem, za srovnávaný byt má, či nemá balkon, případně jak je tento balkon veliký, nebo zda je balkonů v bytě více.

Koeficient K6 zohledňuje energetickou náročnost budovy podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Srovnávaný objekt je třídy B, pokud bylo uvedeno v inzerátu, byla třída zohledněna koeficientem, jinak byla použita hodnota 1,00.

Koeficient K7 zohledňuje, zda je ke srovnávacímu bytu k dispozici parkovací místo v budově nebo venku, zda je toto místo součástí pronájmu, nebo zda je zde pouze možnost pronajmutí.

Tab. 41 – výsledky výpočtu nájemného bytů 1+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 1+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
1	Videňská	37	252	0,93	271
2	Rybářská	39	302	1,10	274
3	U Leskavy	34	288	0,93	310

Tab. 41 – výsledky výpočtu nájemného bytů 1+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 1+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
4	Jakubské nám	38	383	1,07	357
5	Gajdošova	39	264	0,87	304
6	Úvoz	34	294	0,90	326
7	Palackého třída	37	291	1,00	292
8	Gajdošova	31	364	1,00	365
Průměr		Kč/m²	305		312
Minimum		Kč/m ²	252		271
Maximum		Kč/m ²	383		365
Směrodatná výběrová odchylka		s	45,65		35,04
Variační koeficient			0,1499	>	0,1122
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	277
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	347
Zvolená cena za m ² a měsíc				Kč	320

Byty dispozice 1+kk se prodávají za průměrnou cenu 312 Kč/m². Ceny jsou včetně nákladů na energie. Na základě analýzy byla cena určena na **320 Kč/m²**.

Tab. 42 – výsledky výpočtu nájemného bytů 2+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 2+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
1	Radlas	40	319	1,00	319
2	K Babě	65	201	0,98	205
3	Kopečná	60	265	1,01	263
4	K Babě	55	257	0,98	262
5	Houbalova	62	205	0,96	214
6	Videňská	83	171	0,97	177
7	Křenová	76	172	0,95	181
8	Vavřínecká	55	276	1,02	271
Průměr		Kč/m²	233	>	237
Minimum		Kč/m ²	171		177
Maximum		Kč/m ²	319		319
Směrodatná výběrová odchylka		s	53,64		50,18
Variační koeficient			0,2302		0,2121
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	186
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	287
Zvolená cena za m ² a měsíc				Kč	240

Byty dispozice 2+kk se pronajímají za průměrnou cenu 237 Kč/m². Zde se již potvrzuje trend, že byty o větší ploše mají menší jednotkové ceny. Je to tak především kvůli jejich prodejnosti. Za vyšší ceny by byl nájem dosažitelný pro menší část nájemců, a tudíž by bylo obtížnější nemovitost pronajmout.

S ohledem na výsledek analýzy byla cena stanovena na **240 Kč/m²**.

Tab. 43 – výsledky výpočtu nájemného bytů 3+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
<i>Byty 3+kk</i>			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
1	Sedláčkova	91	167	0,93	179
2	Spolková	80	200	1,00	201
3	Dykova	74	192	0,93	206
4	Viniční	80	184	0,90	204
5	Fryčajova	64	248	1,00	248
6	Botanická	66	193	1,01	191
7	Jezůvky	90	218	0,93	234
8	Duhová	93	190	1,03	184
Průměr		Kč/m ²	199	>	206
Minimum		Kč/m ²	167		179
Maximum		Kč/m ²	248		248
Směrodatná výběrová odchylka		s	24,41		23,77
Variační koeficient			0,1227		0,1154
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	182
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	230
Zvolená cena za m² a měsíc				Kč	220

Trend zlevňování pokračuje i zde, byty 3+kk se prodávají za průměrnou cenu 206 Kč/m². S ohledem na výsledek byla určena cena **220 Kč/m²**.

Tab. 44 – výsledky výpočtu nájemného bytů 4+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
<i>Byty 4+kk</i>			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
1	Spáčilova	78	219	0,96	228
2	Lidická	121	283	1,02	279
3	Mezírka	170	229	1,03	222

Tab. 44 – výsledky výpočtu nájemného bytů 4+kk metodou přímého porovnání

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukci na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 4+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m ²
4	Nejedlého	94	219	1,02	215
5	Bochořákova	112	235	1,05	224
6	Vrchlického sad	166	227	1,00	227
Průměr		Kč/m ²	235	>	233
Minimum		Kč/m ²	219		215
Maximum		Kč/m ²	283		279
Směrodatná výběrová odchylka		s	24,38		23,23
Variační koeficient			0,1036		0,0999
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	209
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	256
Zvolená cena za m ² a měsíc				Kč	245

U větších bytů naopak cena mírně vzrostla, zřejmě je to zapříčiněno tím, že větší byty jsou nabízeny jako luxusní a nadstandardně vybavené a vyšší cena je zde opodstatněná, protože si je pronajímají zákazníci s vyššími příjmy. Průměrná jednotková cena bytu 4+kk je 233 Kč/m². S ohledem na tento výsledek byla stanovena cena pronájmu **245 Kč/m²**.

Nyní již lze přistoupit k samotnému výpočtu výnosů za 30 let. Od celkových výnosů z nájemného bylo odečteno 25% na úhradu energií, protože při výpočtu jednotkových cen bylo počítáno i s těmito poplatky, jelikož v mnoha případech není v inzerci specifikováno, jaká je výše poplatků a jsou zahrnuty do celkové ceny, tudíž je nelze spolehlivě od ceny pronájmu oddělit. Tato hodnota byla proto stanovena jako kvalifikovaný odhad. Koeficient nepronajmutí byl zvolen 0,90. Tato hodnota je poměrně příznivá, protože na trhu s byty nedochází v současnosti k velkým výpadkům nájemného.

Tab. 45 – výpočet ročního výnosu z pronájmu bytů

Nemovitost	Výměra [m ²]	Jednotkové nájemné za měsíc [Kč/m ²]	Nájemné za měsíc [Kč]	Nájemné za rok [Kč]
1+kk	322,80	320	103 296,00	1 239 552,00
2+kk	1 046,40	240	251 136,00	3 013 632,00
3+kk	1 039,60	220	228 712,00	2 744 544,00
4+kk	175,00	245	42 875,00	514 500,00
Celkem				7 512 228,00
Energie (-25% z nájmu)				- 1 878 057,00
Celkem				5 634 171,00
Koeficient nepronajmutí				0,90
Celkem po úpravě				5 070 754,00
Celkem výnos za tři objekty za rok				15 212 262,00

Dále je nutné odečíst další náklady spojené s provozem nemovitostí. Jsou to následující položky:

- 1) Daň z nemovitosti, která se dále dělí na daň z pozemku a daň ze staveb
 - Pomocí online kalkulačky dostupné na <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>
- 2) Pojištění nemovitostí
 - jako 0,05 % z reprodukční ceny
- 3) Náklady na běžnou údržbu a opravy
 - jako 1,50 % z reprodukční ceny
- 4) Náklady na správu
 - jako 2,00 % z dosažených výnosů
- 5) Rezervy na celkové opravy
 - Jako 3,5 % z dosažených výnosů
- 6) Amortizace (výpočet níže)

Reprodukční cena, která je zde použita jako základ pro další výpočty byla vypočtena nákladovým oceněním s nulovým opotřebením podle vyhlášky 411/2013 Sb. Reprodukční cena činí 77 174 917,00 Kč pro jeden bytový dům pro tři bytové domy je to celkem 231 524 751,00 Kč. Výpočet těchto cen je uveden v příloze č. 39. Časová cena použitá v případě výpočtu amortizace je v tomto případě cena vypočtená v kapitole 3.5.5.3 stanovená položkovým rozpočtem.

Amortizace je jistina, kterou bychom museli při dané úrokové míře každoročně ukládat na účet, aby nám po skončení provozu nemovitosti zbyly peníze na její znovupořízení. V tomto případě počítáme s vlastnictvím nemovitosti 30 let.

Vypočteme ji podle vzorce:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

kde:

X částka, kterou je nutno uložit [Kč]

C časová cena stavby [Kč]

q úročitel, $q = 1 + i = 1 + u/100$ [-]

n doba pronájmu [roky]

i úroková míra setinná, $i = u/100$ [-] (zvoleno $u = 6,0\%$)

$$X = \frac{242\,777\,817 \times 0,06}{1,06^{30} - 1}$$

$$X = 3\,070\,875 \text{ Kč}$$

Při amortizaci s úrokovou mírou 6% by bylo nutné odkládat každý rok **3 070 875,00 Kč**, aby bylo možno po skončení vlastnictví nemovitosti pořídit novou.

Tab. 46 – výpočet nákladů spojených s provozem bytových domů

Druh nákladu	Cena [Kč/rok]
Daň z pozemku	65 933,00
Daň ze staveb	59 709,00
Pojistné $3 \times 77\,174\,917 \times 0,005$	115 762,00
Náklady na běžnou údržbu a opravy $15\,212\,262,00 \times 0,015$	228 184,00
Náklady na správu $15\,212\,262,00 \times 0,02$	304 245,00
Rezervy $15\,212\,262,00 \times 0,035$	532 429,00
Amortizace	3 070 875,00
Celkem náklady	4 377 137,00

Nyní tedy můžeme vypočíst čistý roční zisk, a to tak, že od zisku z nájemného vypočteného v tabulce č. 44 odečteme nyní vypočtené náklady spojené s provozem nemovitosti.

Tab. 47 – výpočet čistého ročního zisku z provozu bytových domů

Položka	Cena [Kč/rok]
Zisk z nájemného	15 212 262,00
Náklady na provoz nemovitosti	-4 377 137,00
Celkem čistý roční zisk (z)	10 835 125,00

3.5.5.5 Výpočet zbytkové hodnoty při prodeji bytů po 30 letech

K tomu abychom mohli zjistit cenu bytů za 30 let, je potřeba zjistit jejich budoucí hodnotu, toto určení z je poměrně obtížné a vzhledem nejistému vývoji cen ho lze určit jen velmi přibližně.

Podobně jako v kapitole 3.5.2.3 bude zvolena náhradní metodika určení budoucí ceny pomocí koeficientu prodejnosti K_p , který byl vydáván v oceňovacích vyhláškách do roku 2013 a určoval prodejnost nemovitosti s ohledem na místo a typ nemovitosti. Z vývoje hodnot koeficientu stanovíme lineární průběh a takto vyčteme, jaké bude zvýšení, či snížení ceny po 30 letech. Touto změnou koeficientu K_p poté vynásobíme jednotkovou cenu obvyklou pro nyní prodávané byty obdobného opotřebení.

Pro zjištění současné ceny bytů s patřičným opotřebením bude sestavena databáze bytů, které nebudou novostavbami ani po rekonstrukci. Poté bude metodou přímého porovnání stanovena jednotková cena. Databáze a výpočty jsou uvedeny v přílohách č. 40 až 47.

Tab. 48 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebovaných bytů 1+kk, metodou přímého por.

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 1+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	Jedovnická	24	49 000	0,97	50 556
2	Sekaninova	36	43 556	0,90	48 200
3	Opálkova	28	49 000	0,91	53 706
4	Tomečkova	53	40 679	0,93	43 658
5	Švermova	34	41 794	0,93	44 863
6	Kamenný Vrch	36	58 528	0,94	62 293
7	Jedovnická	24	48 592	0,94	51 654
8	Cejl	51	44 004	0,97	45 356
Průměr		Kč/m ²	46 894	>	50 036
Minimum		Kč/m ²	40 679		43 658
Maximum		Kč/m ²	58 528		62 293
Směrodatná výběrová odch.		s	5747,39		6 086,41
Variační koeficient			0,1226		0,1216
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	43 949
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	56 122
Zvolená cena za m²				Kč	50 100

Opět zde lze potvrdit, že cena bytů s rostoucí cenou klesá. Byty 1+kk se prodávají průměrně za 50 036 Kč za m². S přihlédnutím k výsledku byla cena stanovena na **50 100 Kč/m²**.

Tab. 49 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebovaných bytů 2+kk, metodou průměrného por.

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 2+kk			Kč/m2	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m2
1	Komprdova	83	46 048	0,96	47 947
2	Veveří	72	49 000	1,08	45 351
3	Stará	46	53 261	1,02	52 293
4	Veveří	52	50 696	1,03	49 360
5	Kovařovicova	49	58 000	1,04	55 807
6	Purkyňova	58	53 900	1,04	51 893
7	Meluzínova	58	40 552	0,94	43 090
8	Příkop	40	50 446	0,98	51 587
Průměr		Kč/m ²	50 238	>	49 666
Minimum		Kč/m ²	40 552		43 090
Maximum		Kč/m ²	58 000		55 807
Směrodatná výběrová odchylka		s	5290,97		4 108,84
Variační koeficient			0,1053		0,0827
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	45 557
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	53 775
Zvolená cena za m2				Kč	50 000

Byty 2+kk se prodávají za mírně vyšší cenu, než byty 1+ kk. Průměrná cena činí 49 666 Kč/m². Prodejní cena byla tedy stanovena na **50 000 Kč/m²**.

Tab. 50 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebovaných bytů 3+kk, metodou průměrného por.

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 3+kk			Kč/m2	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m2
1	Dobrovského	105	44 800	0,92	48 605
2	Královo pole	68	47 559	0,93	51 072
3	Majdalenky	113	53 770	0,97	55 477
4	Forestrova	78	43 974	0,97	45 334
5	Vlárská	69	42 467	0,93	45 585

Tab. 50 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebovaných bytů 3+kk, metodou průměho por.

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 3+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
6	Josefy Faimonové	68	35 309	0,92	38 281
7	Rolnická	68	41 650	0,95	43 805
8	Údolní	80	45 325	0,98	46 337
Průměr		Kč/m ²	44 357	>	46 812
Minimum		Kč/m ²	35 309		38 281
Maximum		Kč/m ²	53 770		55 477
Směrodatná výběrová odchylka		<i>s</i>	5249,56		5 101,64
Variační koeficient			0,1183		0,1090
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	41 710
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	51 914
Zvolená cena za m ²				Kč	46 900

Byty 3+kk se prodávají za nižší ceny než byty menší dispozice. Průměrná cena činí 46 812 Kč/m². Prodejní cena byla stanovena na **46 900 Kč/m²**.

Tab. 51 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebovaných bytů 4+kk, metodou průměho por.

Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Cena po redukcí na pramen ceny	IO	Hodnota oceňované nemovitosti
Byty 4+kk			Kč/m ²	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m ²
1	Špitálka	82	41 232	0,94	43 826
2	Bzanecká	89	31 162	0,92	33 785
3	Zemědělská	107	45 703	1,03	44 433
4	Mutěnická	76	38 555	0,94	40 960
5	Soudní	123	28 683	0,93	30 789
6	Střední	96	30 523	0,96	31 794
Průměr		Kč/m ²	35 976	>	37 598
Minimum		Kč/m ²	28 683		30 789
Maximum		Kč/m ²	45 703		44 433
Směrodatná výběrová odchylka		<i>s</i>	6855,47		6 186,94
Variační koeficient			0,1906	>	0,1646
Pravděpodobná spodní hranice				Kč/m ²	31 411
Pravděpodobná horní hranice				Kč/m ²	43 785
Zvolená cena za m ² a měsíc				Kč	39 000

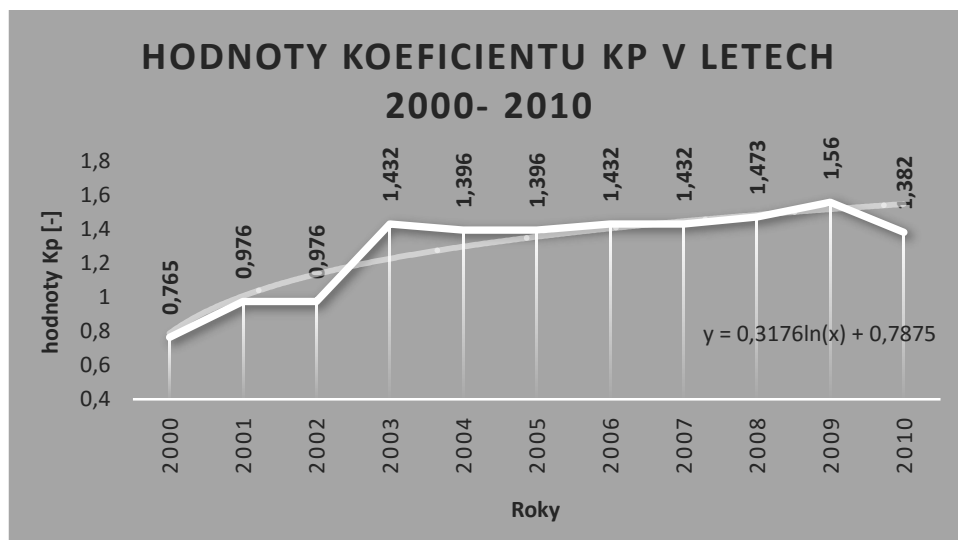
U bytů dispozice 4+kk cena výrazně klesá na průměrnou cenu 37 598 Kč/m². S přihlédnutím k tomuto výsledku byla prodejní cena stanovena na **39 000 Kč/m²**.

Nyní již můžeme přistoupit vyčíslení ceny bytů.

Tab. 52 – výpočet zisku z prodeje opotřebovaných bytů

Nemovitost	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena za byty [Kč]
1+kk	322,80	50 100	16 172 280,00
2+kk	1 046,40	50 000	52 320 000,00
3+kk	1 039,60	46 900	48 757 240,00
4+kk	175,00	39 000	6 825 000,00
Celkem			124 074 520,00
Daň za nabytí nemovitých věcí			- 4 962 980,00
Celkem ze bytový dům			119 111 539,20
Celkem za 3 bytové domy			357 334 617,00

Cenu je nyní nutné upravit podle vývoje koeficientu K_p . Jeho vývoj naznačuje následující graf:



Graf 2 – vývoj koeficientu K_p pro oblast Brno 5, byty

Grafem byla v programu Microsoft Excel proložena křivka, která nejvěrněji opisuje dosavadní průběh růstu koeficientu K_p . Byla zvolena logaritmická funkce, protože růst koeficientu v posledních letech zpomaloval a tato funkce nejlépe vystihuje toto zpomalení. Z rovnice této přímky spočítáme odhadovanou hodnotu koeficientu K_p po 30 letech.

Hodnota x je počet let od počátečního roku grafu. Hodnota po 30 letech je pro nás hodnota v roce 2046 (oceňujeme v roce 2016 a přičítáme 30 let). Pokud naše data aplikujeme do dané rovnice, vyjde nám hodnota K_p v roce 2041:

$$K_{p,2046} = 0,3176 * \ln(2046 - 2000) + 0,7875$$

$$K_{p,2041} = 2,003$$

Můžeme tedy odhadnout, že po 30 letech od data ocenění bude hodnota koeficientu prodejnosti 1,967. Nyní spočítáme, o kolik se zvýší přírůstek od roku 2016.

$$K_{p,2016} = 0,3176 * \ln(2016 - 2000) + 0,7875$$

$$K_{p,2016} = 1,6681$$

$$\text{přírůstek } K_p = \left(\frac{(K_{p,2041} - K_{p,2016})}{K_{p,2016}} \times 100 \right) \quad [\%]$$

$$\text{přírůstek } K_p = \frac{2,003 - 1,6681}{1,6681} \times 100 = 20,08 \% \%$$

Za 30 let činí přírůstek **20,08 %**. O tuto hodnotu bude zvýšena cena prodávané nemovitosti po 30 letech. Provedeme tedy následující výpočet

Tab. 53 – přepočet budoucí hodnoty bytů podle vývoje koeficientu K_p

Položka	Jednotka	Výsledek
Hodnota opotř. staveb v současnosti	Kč	357 334 617,00
Nárůst K_p za 30 let	%	+20,08
Zbytková hodnota stavby po 30 letech	Kč	429 087 410,00

Výnosová hodnota po 30 letech bude vypočtena vzorcem:

$$C_V = z * \left(\frac{q^n - 1}{q^n * i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

kde:

C_{VE} výnosová hodnota za n let pronájmu

z zisk (čistý roční příjem)

q úročitel, $q = 1 + i = 1 + u/100$

n doba pronájmu

R zbytková hodnota po 30 letech

Tab. 54 – výpočet výnosové hodnoty při pronájmu bytů 30 let

Položka	Jednotka	Výsledek
Čistý roční zisk z nájemného	Kč	10 835 125,00
Míra kapitalizace (příl. 22 vyhl. 441/2013 Sb.) u	%	4,5
Úročitel $q = 1+u/100$	-	1,045
Doba pronájmu n	let	30
Zásobitel $(q^n-1)/(q^n \times i)$	-	16,289
Předpokládaná cena po 30 letech R	Kč	429 087 410,00
Výnosová hodnota celkem	Kč	291 059 696,00

Výnosová hodnota činí **291 059 696,00 Kč**.

3.5.5.6 Výpočet nákladů na splácení úvěru

Firma má k financování investic vyčleněno 240 milionů. Při realizaci čtvrté varianty využití dojde k přečerpání tohoto limitu, a proto si firma bude muset půjčit zbývající prostředky. Při splácení úvěru budou zaplacený úroky, které musí být připočteny k nákladům a musí s nimi být kalkulováno v konečné sumarizaci celkových zisků a nákladů.

Tab. 55 – výpočet potřebné výše úvěru

Druh nákladu	Cena [Kč]
Prostředky firmy	240 000 000,00
Náklady na demolicí SO 01 a SO 02	-955 917,00
Náklady na výstavbu IS a komunikací	- 25 735 251,00
Náklady na výstavbu BD $3 \times 80 925 939,00 \text{ Kč}$	- 242 777 817,45
Náklady na propagaci	-30 000,00
Celkem k pokrytí úvěrem	- 29 498 985,00

Předpokládejme, že firma získá podnikatelský úvěr s úrokovou mírou 3,3% p.a. Předpokládá se fixní úroveň sazby po celou dobu splácení. Tento úvěr bude splácen po dobu 15 let. Splátky budou placeny jednou ročně a jejich výše bude neměnná. Z předchozích výsledků víme, že firma bude mít z nemovitostí čistý roční příjem 15 282 430,00 Kč (viz kapitola 3.5.5.4). Firma chce, aby splátka dosahovala nejvýše třetiny z tohoto ročního příjmu.

Nyní bude vypočtena výše splátky a splátkový kalendář. Výše platby neboli anuita bude vypočtena vzorcem:

$$a = D * \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

kde:

a.....anuita [Kč]

isetinná výše úrokové sazby [-]

Dvýše dluhu [Kč]

npočet období (splátek)

Výpočet ročního zůstatku dluhu je tedy takovýto:

$$D_{n+1} = D_n - a$$

kde:

a.....anuita [Kč]

D_nvýše dluhu v n-tém období [Kč]

Splátka se skládá z částky, která činí úrok z dluhu a částky která tvoří úmor dluhu. Úroková část je pro nás důležitá, protože nám říká kolik peněz je v konečném součtu přeplaceno nad výši původního dluhu. Tato částka je tedy považována za náklady na splacení dluhu a bude s ní počítáno v konečné sumarizaci finanční opodstatněnosti. Pro výpočet úrokové části dluhu použijeme vzorec:

$$u_n = D_{n-1} \times i$$

kde:

u_n.....úroková část splátky v n-tém roce [Kč]

D_nvýše dluhu v n-tém období [Kč]

iúroková sazba setinná

Na úmor dluhu tak jde částka, která je rozdílem anuity a úrokové části splátky.

$$M_n = a - u_n$$

kde:

M_n úmorová část splátky [Kč]

u_n úroková část splátky v n-tém roce [Kč]

a anuita [Kč]

Všechny tyto výpočty jsou zpracovány v následujícím splátkové kalendáři

Tab. 56 – splátkový kalendář pro splácení úvěru na 15 let

Rok	Anuita	Z toho		Zůstatek dluhu
		Úrok	Úmor dluhu	
0		-	-	29 498 985,00
1	2 524 957,41	973 466,51	1 551 490,91	27 947 494,09
2	2 524 957,41	922 267,31	1 602 690,11	26 344 803,99
3	2 524 957,41	869 378,53	1 655 578,88	24 689 225,11
4	2 524 957,41	814 744,43	1 710 212,98	22 979 012,12
5	2 524 957,41	758 307,40	1 766 650,01	21 212 362,11
6	2 524 957,41	700 007,95	1 824 949,46	19 387 412,65
7	2 524 957,41	639 784,62	1 885 172,79	17 502 239,86
8	2 524 957,41	577 573,92	1 947 383,50	15 554 856,36
9	2 524 957,41	513 310,26	2 011 647,15	13 543 209,21
10	2 524 957,41	446 925,90	2 078 031,51	11 465 177,70
11	2 524 957,41	378 350,86	2 146 606,55	9 318 571,15
12	2 524 957,41	307 512,85	2 217 444,56	7 101 126,59
13	2 524 957,41	234 337,18	2 290 620,23	4 810 506,36
14	2 524 957,41	158 746,71	2 366 210,70	2 444 295,65
15	2 524 957,41	80 661,76	2 444 295,65	- 0,00
Celkem úroky [Kč]		8 375 376,00		

Po zaokrouhlení získáváme částku **8 375 376,00 Kč**, kterou firma zaplatí na úrocích z úvěru. Tato částka je tedy nákladem na splácení úvěru.

3.5.5.7 Výsledek zkoušky finanční opodstatněnosti

Tab. 57 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti

Druh nákladu/výnosu	Cena [Kč]
Náklady na demolici SO 01 a SO 02	- 955 917,00
Náklady na výstavbu IS a komunikací	- 25 735 251,00
Náklady na výstavbu bytových domů	- 242 777 817,00
Náklady na propagaci	- 30 000,00
Náklady na splácení úvěru	- 8 375 376,00
Výnosová hodnota daného využití	291 059 696,00
Celkem čistý zisk	13 185 335,00

Při realizaci varianty číslo 4 vznikne zisk **13 185 335,00 Kč**. Z tohoto důvodu je tato varianta hodnocena jako **finančně opodstatněná**.

3.6 ZKOUŠKA MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOSTI

Bylo zjištěno, tři ze čtyř využití, která byla zvolena pro zkoušku finanční opodstatnění, mají finanční opodstatnění. Ve zkoušce maximální výnosnosti budou výsledky zhodnoceny a bude určeno využití, které je maximálně výnosné.

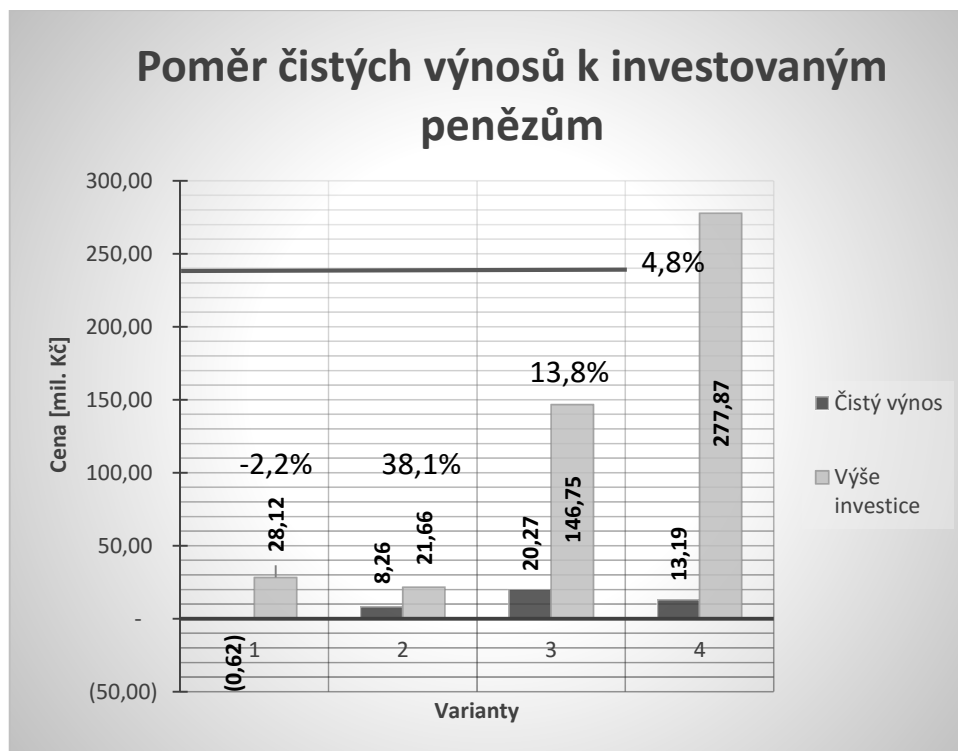
Tab. 58 – sumarizace výsledků zkoušky finanční opodstatněnosti

č.	Varianta	Výsledek	Odůvodnění
1.	Přestavba ubytoven na komerci (prodejny potravin) a následný pronájem	NEVYHOVUJE	Využití má zbytkovou hodnotu -616 585,00 Kč Využití je finančně neopodstatněné
2.	Demolice objektů, rozparcelování, zasíťování pozemků a následný prodej	VYHOVUJE	Využití má zbytkovou hodnotu 8 260 122,00 Kč Využití je finančně opodstatněné
3.	Výstavba RD na klíč a prodej	VYHOVUJE	Využití má zbytkovou hodnotu 20 569 995,00 Kč Využití je finančně opodstatněné
4.	Výstavba BD a pronájem	VYHOVUJE	Využití má zbytkovou hodnotu 13 185 335,00 Využití je finančně opodstatněné

Z pohledu výnosů je nejvýhodnější třetí varianta. Žádná z jiných variant negeneruje ani přibližně stejný zisk. Zároveň je ale čtvrtá varianta nejnáročnější a to jak z hlediska objemu výstavby a investic, tak také z hlediska následné správy nemovitosti a s tím spojených nároků na agendu. Čtvrtá varianta je zároveň také jediná, která přesahuje kapitál firmy vyčlenění pro investici a je nutné část nákladů pokrýt úvěrem.

Ostatní varianty nepřináší tak vysoký zisk, ale zároveň nejsou tolik finančně ani správně náročné.

Zajímavé je srovnání, kde se promítnou poměry čistých výnosů k nákladům. Jinými slovy: z kterého nákladu lze získat poměrově nejvyšší část výnosu.



Graf 3 – poměr čistých výnosů k investovaným penězům

Varianta číslo jedna tedy pronájem stávajících objektů jako obchodních prostor a prodej zbývajících pozemků vytváří ztrátu -2,2% z investovaných prostředků.

Nejlepší poměrný výnos přináší varianta číslo dva, což je prodej připravených stavebních pozemků, kde získáme výnos ve výši 38,1% z celkové výše investovaných nákladů. Koruna zisku zde vyjde na 2,62 Kč investovaných. V tomto případě se tedy jedná o nejsnáze vydělaný zisk.

Třetí varianta, která přináší nejlepší celkový výnos, přinese poměrný výnos ve výši 13,8 % z investovaných nákladů. Na jednu korunu zisku z této varianty je nutné investovat 7,24 Kč.

Poslední varianta, která obnáší výstavbu bytových domů, přináší výnos 4,8% z celkově vynaložených nákladů. Na korunu výnosu zde investor musí investovat 21,07 Kč nákladů. V tomto ohledu se jedná o nejméně výhodnou variantu ze tří, které mají finanční opodstatnění.

Nevýhodnost první varianty je dána zejména její poměrně malou výnosností z pronájmu a poměrně velkými náklady na provoz a údržbu objektů, vlastnictví po delší dobu by se mohlo pozitivněji projevit na celkovém výsledku metody. Je ovšem otázkou do jaké míry by toto prodloužení pronájmu bylo výhodné. V neprospěch této varianty

hovoří také stáří objektů, které jsou sice po rekonstrukci, nicméně se nejedná o novostavby.

Druhá varianta generuje kladný výnos, ale zároveň využívá nejmenší množství peněz investora, které chce zhodnotit. Vzhledem k rozsahu území lze prodat pouze omezený počet pozemků. V případě, že by se investor rozhodl takto zhodnotit všechny pozemky v jeho vlastnictví, včetně těch, které nejsou v této práci řešeny (diplomová práce se týká přibližně třetiny pozemků investora v dané lokalitě), pravděpodobně by toto řešení mohlo být více zajímavé. Případně by bylo vhodné jej kombinovat s třetí variantou.

Třetí varianta vytěží z daného majetku největší celkový výnos a je nutné zdůraznit, že zisk z prodeje RD by bylo možné ještě o jednotky procent zvyšovat. Zároveň je toto řešení poměrně náročné na realizaci. Avšak vzhledem k tomu, že investorem je stavební firma, je využití vhodně zaměřeno do oboru její činnosti.

To platí i u poslední varianty, jenž je nákladově nejvíce náročná a stejně náročná je i na další provoz, který bude trvat dalších 30 let. S velikostí objektů rostou náklady na nutnost tvorby rezerv a nároky na provoz a správu. Nepříznivě se zde projevuje nutnost splácení úvěru. Otázkou také zůstává, do jaké míry by šlo uvažovat duplicitu rezerv na opravy a amortizačních nákladů. Z těchto důvodů je výnos z této varianty neúměrně nízký vzhledem k nákladům, které by bylo k její realizaci nutné investovat, a varianta je proto málo výhodná.

Z těchto důvodů byla zvolena **třetí varianta** jako **maximálně výnosná**.

4. ZÁVĚR

Na praktickém příkladu byl proveden postup analýzy nejvyššího a nejlepšího využití. Z několika variant využití byly zvoleny čtyři, které byly podrobeny hlubší analýze a prošly všemi zkouškami analýzy HABU. Z těchto variant byla nakonec úspěšně vybrána jedna, která je nejvýnosnější.

Tento postup je účinný nástroj pro odhadování hodnoty majetku a investorovi či majiteli nemovitosti by měl dát kvalifikovaný a ucelený obraz o možnostech nejlepšího a nejvyššího využití jeho majetku. Měl by majiteli poskytnout vodítko, jak s majetkem naložit, zda provést (a jaký) investiční záměr, zda nemovitost prodat nebo například počkat a ponechat ji ke zhodnocení v budoucnu.

Metoda HABU spojuje několik disciplín oceňování. Je potřeba, aby autor posudku byl seznámen s tržním oceňováním nemovitostí, orientoval se také v oceňování nemovitostí podle předpisů. Dále je nutná znalost oceňování pomocí rozpočtů, či rozpočtových ukazatelů. V neposlední řadě je pro autora nutné znát, které další nezbytné výdaje jsou spojené s realizací zvolených využití v podobě daní, pojištění, nákladů na správu a provoz nemovitostí a dalších jiných výdajů. Nezbytná je také orientace na finančních trzích. Všechny tyto znalosti se promítají do komplexnosti a přesnosti výsledného odhadu.

5. SEZNAM ZDROJŮ

5.1 Odborná literatura

1. BRADÁČ A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
2. KLIKA P; *Teorie oceňování nemovitostí*, první vydání; Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, 62 s., ISBN 978-80-214-4567-3
3. MELEN, Václav Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. Soudní inženýrství. 2006, roč. 17, č. 4, s. 203-208. ISSN 1211 – 443X
4. ČENKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 106 s., 50 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

5.2 Právní předpisy

5. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
6. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
7. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
8. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
9. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
10. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
11. Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů

5.3 Online zdroje

12. Malý lexikon obcí České republiky – 2015. Český statistický úřad [online]. [cit. 2016-06-01] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
13. Mapy Google. Maps.google.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <https://www.maps.google.com>
14. Mapy Seznam. Mapy.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni>

15. Nahlížení do katastru nemovitostí. Cuzk.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>
16. Územní plán města Brna. Gis.brno.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>
17. Brownfields – rozvojové lokality. Gis.brno.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_brownfields_public
18. Sreality – reality a nemovitosti z celé ČR. Sreality.cz [online]. [cit. 2016-23-01] Dostupné z: <http://www.sreality.cz>

6. SEZNAM ZKRATEK, OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Zkratky

NOZ	nový občanský zákoník
KN	katastr nemovitostí
THU	technicko-hospodářský ukazatel
ČR	Česká republika
HABU	analýza nejvyššího a nejlepšího využití
ČSN	česká státní norma
SO	stavební objekt
BD	bytový dům
RD	rodinný dům
IS	inženýrské sítě
MČ	městská část
m.n.m.	metrů nad mořem
VVN	velmi vysoké napětí
EPS	expandovaný polystyren
ETICS	venkovní tepelně izolační kontaktní zateplovací systém
PVC	polyvinylchlorid
IPP	index podlažní plochy

Obrázky

<i>Obr. 1 – znak městské části Maloměřice a Obřany, Zdroj: wikipedia.org</i>	<i>30</i>
<i>Obr. 2 – vyznačení MČ Maloměřice a Obřany, zdroj: www.maps.google.com</i>	<i>30</i>
<i>Obr. 3 – vyznačení řešeného území, zdroje: mapy.cz, maps.google.com</i>	<i>32</i>
<i>Obr. 4 – výřez z mapy Brownfields – rozvojové lokality z portálu gis.brno.cz</i>	<i>32</i>
<i>Obr. 5 – zakres řešených pozemků do kat. mapy, zdroj: nahlizeniidokn.cuzk.cz</i>	<i>33</i>

<i>Obr. 6 – foto současného stavu pozemků.....</i>	<i>34</i>
<i>Obr. 7 – výřez z územního plánu města Brna, zdroj http://gis.brno.cz/ags/upmb/</i>	<i>40</i>

Tabulky

<i>Tab. 1 – výpis řešených pozemků.....</i>	<i>33</i>
<i>Tab. 2 – sumarizace zkoušky legální přípustnosti</i>	<i>43</i>
<i>Tab. 3 – sumarizace zkoušky fyzické možnosti</i>	<i>45</i>
<i>Tab. 4 – předběžná sumarizace zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	<i>46</i>
<i>Tab. 5 – kalkulace nákladů na venkovní úpravy a inženýrské sítě dle THU dle BUILDpower S.....</i>	<i>50</i>
<i>Tab. 6 – rekapitulace propočtu dle THU – skladba ZRN, výstup BUILDpower S.....</i>	<i>51</i>
<i>Tab. 7 a 8 – výkaz výměr SO 01 pro bourání a přestavbu.....</i>	<i>52</i>
<i>Tab. 9 a 10 – výkaz výměr SO 02 pro bourání a přestavbu.....</i>	<i>53</i>
<i>Tab. 11 – sumarizace výsledků ocenění objektu SO 01, výstup BUILDpower S.....</i>	<i>54</i>
<i>Tab. 12 – rekapitulace stav. dílů ocenění objektu SO 01, výstup BUILDpower S</i>	<i>54</i>
<i>Tab. 13 – sumarizace výsledků ocenění objektu SO 02, výstup BUILDpower S.....</i>	<i>55</i>
<i>Tab. 14 – rekapitulace stav. dílů ocenění objektu SO 02 výstup BUILDpower S</i>	<i>56</i>
<i>Tab. 15 – plocha nové prodejny v objektu SO 01</i>	<i>57</i>
<i>Tab. 16 – plocha nové prodejny v objektu SO 02</i>	<i>57</i>
<i>Tab. 17 – výsledky metody přímého porovnání pro výpočet pronájmu prodejen.....</i>	<i>58</i>
<i>Tab. 18 – výpočet ročního nájemného za objekty SO 01 a SO 02</i>	<i>59</i>
<i>Tab. 19 – náklady na provoz SO 01 a SO 02</i>	<i>61</i>
<i>Tab. 20 – výpočet ročního čistého zisku z pronájmu prodejen.....</i>	<i>61</i>
<i>Tab. 21 – výpočet zbytkové hodnoty opotřebovaných staveb po 15 letech.....</i>	<i>62</i>
<i>Tab. 22 – výpočet výnosové hodnoty při pronájmu 15 let</i>	<i>63</i>
<i>Tab. 23 – výčet nově vzniklých pozemků.....</i>	<i>64</i>
<i>Tab. 24 – výsledky ocenění přípojek pro jeden objekt, výstup z BUILDpower S</i>	<i>65</i>
<i>Tab. 25 – výsledky metody přímého porovnání pro prodej pozemků</i>	<i>66</i>
<i>Tab. 26 – výpočet zisku z prodeje pozemků</i>	<i>67</i>
<i>Tab. 27 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	<i>68</i>
<i>Tab. 28 – výčet nově vzniklých stavebních pozemků</i>	<i>68</i>
<i>Tab. 29 – výsledky ocenění demolice a vyčištění pozemků, výstup z BUILDpower S</i>	<i>69</i>
<i>Tab. 30 – výpočet nákladů na výstavbu IS a komunikací, výstup z BUILDpower S.....</i>	<i>70</i>
<i>Tab. 31 – výpočet zisku z prodeje pozemků</i>	<i>72</i>
<i>Tab. 32 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	<i>72</i>
<i>Tab. 33 – legenda místností rodinného domu.....</i>	<i>73</i>
<i>Tab. 34 – výpočet nákladů na výstavbu RD, výstup BUILDpower S.....</i>	<i>74</i>
<i>Tab. 35 – výčet stavebních pozemků patřících k rodinným domům.....</i>	<i>75</i>

<i>Tab. 36 – výpočet zisku z prodeje rodinných domů s pozemky</i>	76
<i>Tab. 37 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	76
<i>Tab. 38 – výčet bytů nově vzniklých v bytových domech</i>	77
<i>Tab. 39 – výpočet nákladů na výstavbu IS a komunikací, výstup BUILDpower S</i>	79
<i>Tab. 40 – výpočet nákladů na výstavbu bytových domů, výstup BUILDpower S</i>	80
<i>Tab. 41 – výsledky výpočtu nájemného bytů 1+kk metodou přímého porovnání</i>	81
<i>Tab. 42 – výsledky výpočtu nájemného bytů 2+kk metodou přímého porovnání</i>	82
<i>Tab. 43 – výsledky výpočtu nájemného bytů 3+kk metodou přímého porovnání</i>	83
<i>Tab. 44 – výsledky výpočtu nájemného bytů 4+kk metodou přímého porovnání</i>	83
<i>Tab. 45 – výpočet ročního výnosu z pronájmu bytů</i>	85
<i>Tab. 46 – výpočet nákladů spojených s provozem bytových domů</i>	86
<i>Tab. 47 – výpočet čistého ročního zisku z provozu bytových domů</i>	87
<i>Tab. 48 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebených bytů 1+kk, metodou př. por.</i>	87
<i>Tab. 49 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebených bytů 2+kk, metodou př. por.</i>	88
<i>Tab. 50 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebených bytů 3+kk, metodou př. por.</i>	88
<i>Tab. 51 – výsledky výpočtu tržní ceny opotřebených bytů 4+kk, metodou př. por.</i>	89
<i>Tab. 52 – výpočet zisku z prodeje opotřebených bytů</i>	90
<i>Tab. 53 – přepočet budoucí hodnoty bytů podle vývoje koeficientu K_p</i>	91
<i>Tab. 54 – výpočet výnosové hodnoty při pronájmu bytů 30 let</i>	92
<i>Tab. 55 – výpočet potřebné výše úvěru</i>	92
<i>Tab. 56 – splátkový kalendář pro úvěr na 15 let</i>	94
<i>Tab. 57 – výpočet výsledku zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	94
<i>Tab. 58 – sumarizace výsledků zkoušky finanční opodstatněnosti</i>	95

Grafy

<i>Graf 1 – vývoj koeficientu K_p pro oblast Brno 5, stavby pro obchod</i>	62
<i>Graf 1 – vývoj koeficientu K_p pro oblast Brno 5, byty</i>	90
<i>Graf 3 – poměr čistých výnosů k investovaným penězům</i>	96

7. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1:	Situační výkres varianta 1
Příloha č. 2:	Půdorys 1NP SO 01 – stávající stav
Příloha č. 3:	Půdorys 1NP SO 02 – stávající stav
Příloha č. 4:	Půdorys 1NP SO 01 – nový stav
Příloha č. 5:	Půdorys 1NP SO 02 – nový stav
Příloha č. 6:	Propočet ceny dle THU pro vybudování IS a Komunikací
Příloha č. 7:	Rozpočet stavebních úprav SO 01
Příloha č. 8:	Rozpočet stavebních úprav SO 02

- Příloha č. 9: Databáze pronájmů objektů pro obchod
- Příloha č. 10: Výpočet obvyklého pronájmu metodou přímého porovnání
- Příloha č. 11: Ocenění SO 01 nákladovým způsobem pro účely určení pojistného
- Příloha č. 12: Ocenění SO 02 nákladovým způsobem pro účely určení pojistného
- Příloha č. 13: Rozpočet přípojek k pozemkům
- Příloha č. 14: Databáze cen stavebních pozemků
- Příloha č. 15: Výpočet obvyklé ceny stavebního pozemku metodou přímého por.
- Příloha č. 16: Situační výkres varianta 2
- Příloha č. 17: Rozpočet pro demolici objektů SO 01 a SO 02
- Příloha č. 18: Propočet ceny dle THU pro vybudování IS a komunikací
- Příloha č. 19: Situační výkres varianta 3
- Příloha č. 20: Půdorys 1NP rodinného domu
- Příloha č. 21: Půdorys 2NP rodinného domu
- Příloha č. 22: Propočet ceny dle THU pro výstavbu RD
- Příloha č. 23: Situační výkres varianta 4
- Příloha č. 24: Půdorys 1PP bytového domu
- Příloha č. 25: Půdorys 1NP bytového domu
- Příloha č. 26: Půdorys 2NP bytového domu
- Příloha č. 27: Půdorys 3NP bytového domu
- Příloha č. 28: Půdorys 4NP bytového domu
- Příloha č. 29: Propočet ceny dle THU pro výstavbu IS a komunikací
- Příloha č. 30: Propočet ceny dle THU pro výstavbu BD
- Příloha č. 31: Databáze pronájmů bytů 1+kk
- Příloha č. 32: Výpočet obvyklého nájemného bytů 1+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 33: Databáze pronájmů bytů 2+kk
- Příloha č. 34: Výpočet obvyklého nájemného bytů 2+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 35: Databáze pronájmů bytů 3+kk
- Příloha č. 36: Výpočet obvyklého nájemného bytů 3+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 37: Databáze pronájmů bytů 4+kk
- Příloha č. 38: Výpočet obvyklého nájemného bytů 4+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 39: Ocenění BD nákladovým způsobem pro účely určení pojistného
- Příloha č. 40: Databáze prodeje bytů 1+kk
- Příloha č. 41: Výpočet obvyklé ceny bytů 1+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 42: Databáze prodeje bytů 2+kk
- Příloha č. 44: Databáze prodeje bytů 3+kk
- Příloha č. 45: Výpočet obvyklé ceny bytů 3+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 46: Databáze prodeje bytů 4+kk
- Příloha č. 47: Výpočet obvyklé ceny bytů 4+kk metodou přímého porovnání
- Příloha č. 48: Výpočet časové ceny pro výpočet amortizace nákladovým způsobem